

NR 136/2024

Zlecenie Nr EF/SR/4/2024
z dnia 04.09.2024r

ZAMAWIAJĄCY:

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Konfederacka 4
60-281 Poznań

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący oszacowania wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w m. Poznań,
ul. Elżbiety Zawackiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
oraz Żołnierzy Wyklętych 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24
województwo wielkopolskie, powiat M. Poznań, gmina Poznań M.
jednostka ewidencyjna: 306401_1 M.Poznań, obręb: 0020 Gołęcin, arkusz mapy nr 14
działka nr 1/413 o powierzchni 20.347m²
Księga wieczysta Nr PO1P/00318654/5



AUTOR:

Małgorzata Streich
rzecznawca majątkowy
uprawnienia nr 5563

POZNAŃ, dn. 09.09.2024r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

CEL: Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży nieruchomości w ramach Programu „Mieszkanie na wynajem w dojściu do własności”, zgodnie z treścią zlecenia Nr EF/SR/4/2024 z dnia 04.09.2024r.

OPIS**NIERUCHOMOŚCI:****Położenie nieruchomości:**

województwo: wielkopolskie, powiat: M. Poznań, gmina: Poznań M.

miejscowość: Poznań,

ul. Elżbiety Zawackiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23

ul. Żołnierzy Wyklętych 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

Oznaczenie wg ewidencji gruntów:

jednostka ewidencyjna: 306401_1 M.Poznań

obręb: 0020 Golęcín, arkusz mapy nr 14

działka nr 1/413 o powierzchni 20.347m²**KW Nr PO1P/00318654/5****Własność:**

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., udział 1/1

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności jednej nieruchomości gruntowej zabudowanej siedmioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

WARTOŚĆ:

Wartość rynkowa prawa własności **nieruchomości gruntowej zabudowanej** siedmioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których łącznie znajduje się 291 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.382,74 m², zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00318654/5, położonej w m. Poznań, ul. Elżbiety Zawackiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 oraz Żołnierzy Wyklętych 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 w granicy jednej działki ewidencyjnej nr 1/413 (arkusz mapy 14, obręb 0020 Golęcín) oszacowana w podejściu porównawczym wynosi:

173.807.426 zł

słownie: *sto siedemdziesiąt trzy miliony osiemset siedem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych*

- w tym wartość nieruchomości gruntowej

32.076.600 zł

słownie: *trzydzieści dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych*

Wartość rynkowa prawa własności **nieruchomości gruntowej niezabudowanej** zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00318654/5 obejmującej jedną działkę ewidencyjną nr 1/413 (arkusz mapy 14, obręb 0020 Golęcín) o powierzchni 2,0347 ha oszacowana w podejściu porównawczym wynosi:

32.076.600 zł

słownie: *trzydzieści dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych*

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY: 09.09.2024r.

DATA, NA KTÓRĄ UWZGLĘDNIONO STAN PRZEDMIOTU WYCENY: 05.09.2024r.

AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO:

Majgorzata Streich

rzecznik majątkowy, uprawnienia nr 5563

Poznań, dnia 09.09.2024r.

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY.....	4
1.1.	Przedmiot wyceny.....	4
1.2.	Zakres wyceny.....	4
1.3.	Cel wyceny.....	5
2.	PODSTAWA OPRACOWANIA.....	5
2.1.	Podstawa formalna.....	5
2.2.	Podstawa materialno - prawna.....	5
2.3.	Źródła danych merytorycznych.....	6
2.4.	Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	6
3.	OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
3.1.	Stan prawny nieruchomości.....	6
3.2.	Stan według ewidencji gruntów i budynków.....	9
3.3.	Przeznaczenie planistyczne.....	17
3.4.	Lokalizacja nieruchomości.....	17
3.5.	Charakterystyka nieruchomości gruntowej.....	21
3.6.	Charakterystyka zabudowy.....	24
4.	METODA WYCENY.....	34
4.1.	Uwarunkowania dokonanych czynności.....	34
4.2.	Podejście porównawcze.....	35
4.2.1.	Metoda korygowania ceny średniej.....	35
5.	ANALIZA RYNKU.....	37
5.1.	Poznański rynek lokalny.....	37
5.2.	Rynek mieszkaniowy w Polsce.....	39
5.3.	Rynek mieszkaniowy w Poznaniu.....	39
5.4.	Analiza rynku lokalnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych.....	45
5.5.	Analiza rynku lokalnego nieruchomości gruntowych.....	49
5.6.	Trend czasowy.....	52
6.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	53
6.1.	Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej, lokale mieszkalne.....	53
6.2.	Zestawienie wartości nieruchomości zabudowanej.....	60
6.3.	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej.....	66
7.	WNIOSKI KOŃCOWE.....	71
8.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	73

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi wartość rynkowa prawa własności nieruchomości:

Rodzaj nieruchomości:	Gruntowa zabudowana
Ilość nieruchomości:	1 (całość)

Położenie nieruchomości:	
Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Gmina:	Poznań M.
Adres:	Poznań
	ul. Elżbiety Zawackiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
	ul. Żołnierzy Wyklętych 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

NIERUCHOMOŚĆ 1

Oznaczenie w ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M.Poznań
Obręb ewidencyjny:	0020 Gołęcin
Arkusz mapy:	14
Numer działki:	1/413
Powierzchnia nieruchomości:	20.347m ²

Oznaczenie stanu prawnego:

Numer księgi wieczystej:	PO1P/00318654/5
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto
Siedziba Sądu:	Poznań
Kod wydziału:	PO1P
Oznaczenie wydziału:	V Wydział Ksiąg Wieczystych
Właściciel:	Wielkość udziału: 1/1 POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o. z/s w Poznaniu

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny, zgodnie z treścią zlecenia Nr EF/SR/4/2024 z dnia 04.09.2024r., obejmuje „wykonanie usługi polegającej na opracowaniu i dostarczeniu do Zamawiającego operatu szacunkowego (wykonanego w dwóch egzemplarzach w formie papierowej) dotyczącego oszacowania wartości rynkowej następujących nieruchomości:

Nieruchomość 1: Nieruchomość gruntowa KW nr PO1P/00318654/5 obejmująca działkę nr 1/413, obręb 0020, arkusz 14 o powierzchni 2,0347 ha, zabudowaną siedmioma budynkami mieszkalnymi, w których łącznie znajduje się 291 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.382,74 m².

Nieruchomość 2: Niezabudowana nieruchomość gruntowa KW nr PO1P/00318654/5 obejmująca działkę nr 1/413, obręb 0020, arkusz 14 o powierzchni 2,0347 ha”.

W związku z powyższym zakres wyceny obejmuje nieruchomość gruntową znajdującą się w Poznaniu przy ul. Elżbiety Zawackiej i Żołnierzy Wyklętych, składającą się z działki nr 1/413 o powierzchni 20.347 m², obręb 0020 Gołęcin, ark. 14, zabudowaną siedmioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, składającymi się łącznie z 291 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.382,74 m². Zakres niniejszej wyceny jest zgodny z przedmiotem wyceny, nie podlegają pominięciu prawa do nieruchomości, ani także jej części składowe.

1.3. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży nieruchomości w ramach Programu „Mieszkanie na wynajem w dojeździe do własności”, zgodnie z treścią zlecenia Nr EF/SR/4/2024 z dnia 04.09.2024r.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

2.1. Podstawa formalna

- zlecenie Zamawiającego: **Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**
ul. Konfederacka 4
60-281 Poznań
Zlecenie nr EF/SR/4/2024 z dnia 04.09.2024r.

- uprawnienia zawodowe autora operatu szacunkowego w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej nr 5563,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego, nr polisy 1016518584 PZU S.A.

2.2. Podstawa materialno - prawna

- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024r., poz. 1061),
- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145),
- ✓ Ustawa z dnia 08 lipca 2021r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021r., poz. 1561),
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017r., poz. 1509),
- ✓ Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130),
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., poz. 1832),
- Posiłkowo (nie ujęte w przepisach prawa) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne, Noty Interpretacyjne - stan aktualny na 2024r., w tym m.in.:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

2.3. Źródła danych merytorycznych

Ogłędziny nieruchomości (05.09.2024r.):

Mapa lokalizacyjna	Załącznik Nr 1
Dokumentacja fotograficzna	Załącznik Nr 2

Protokoły:

Badania KW	Załącznik Nr 3
Badania zapisów planistycznych	Załącznik Nr 4
Badania ewidencji gruntów	Załącznik Nr 5
Z wizji lokalnej	Załącznik Nr 6

Pozostałe dokumenty:

Kopia wypisu z rejestru gruntów i budynków	Załącznik Nr 7
Kopia mapy ewidencyjnej	Załącznik Nr 8
Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu (kopia)	Załącznik Nr 9
Zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych	
Aktualna informacja ewidencyjna	
Aktualna informacja planistyczna	
Kopia polisy ubezpieczeniowej	Załącznik Nr 10

Informacje dodatkowe:

Uzyskane od przedstawiciela Zamawiającego
Mapa ewidencyjna z Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania
Analiza rynku obrotu nieruchomościami podobnego rodzaju

2.4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- ⇒ data sporządzenia wyceny – 09.09.2024r.,
- ⇒ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 09.09.2024r.,
- ⇒ data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu w wycenie: 05.09.2024r., przy czym dokumenty badane w dniu 06.09.2024r.,
- ⇒ data dokonania oględzin nieruchomości – 05.09.2024r.

3. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan prawny nieruchomości

W dacie badania księgi wieczystej Nr PO1P/00318654/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych (kod wydziału PO1P) w dniu 06.09.2024r. ujawnione zostały poniższe wpisy¹:

¹ Zgodnie z art. 36⁴ ust. 5 i 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1984), Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych umożliwia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego EKW przeglądanie ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym.

NIERUCHOMOŚĆ 1

Informacje podstawowe:

Numer księgi wieczystej:	PO1P/00318654/5
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto
Siedziba Sądu:	Poznań
Kod wydziału:	PO1P
Oznaczenie wydziału:	V Wydział Ksiąg Wieczystych
Data zapisania księgi:	19.12.2017r.
Data założenia dotychczasowej księgi:	-

DZIAŁ I-0 „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Województwo: wielkopolskie

Powiat: M. Poznań

Gmina: Poznań M.

Miejscowość: **Poznań**

Dzielnica: -

DZIAŁKA EWIDENCYJNA

Identyfikator działki: 306401_1.0020.AR_14.1/413

Numer działki: **1/413**

Obręb: 306401_1.0020 Gołęczin

Ulica: Elżbiety Zawackiej 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,
Żołnierzy Wyklętych 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: KW Nr PO1P/00101309/8

Obszar: -

Obszar łącznie: **2,0347 ha****BUDYNEK****URZĄDZENIE****LOKAL**

Brak wpisu

DZIAŁ I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Brak wpisu

DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”

Wielkość udziału: 1/1

Własność:

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Poznaniu

Na podstawie: Umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 18.08.2017r. przed notariuszem Markiem Kolasą w Kancelarii Notarialnej w Poznaniu, Rep. A Nr 9757/2017

DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: nieodpłatna służebność przesyłu na nieruchomości, na rzecz spółki pod firmą: ENEA Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w

Poznaniu, i jej następców prawnych, na czas nieoznaczony dla urządzeń energetycznych, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego, to jest:

- linii kablowej SN 15 kV o długości 40 m x 0,5 m pasa służebności tj. 20 m²,
- 25 złączy kablowych nn 0,4 kV na powierzchni służebności przesyłu 0,2 m² każde,
- linii kablowej nn 0,4 kV o długości 464 m x 0,5 m pasa służebności tj. 232 m², wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jej eksploatacji będących na nieruchomości, polegającej na:
 - prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z wyżej wymienionych urządzeń energetycznych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji,
 - prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu), pracowników spółki ENEA Operator sp. z o.o. oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych,
 - prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych w pkt. 1, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesyłu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu, drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych linii elektroenergetycznych),
 - powstrzymywaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich.

Wobec ustanowienia służebności przesyłu, każdorazowemu właścicielowi urządzeń przysługuje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu prawa budowlanego, w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania ze służebności ustanowionej na jego rzecz. Zakres pasa służebności przesyłu przez nieruchomość określa mapa, stanowiąca załącznik numer 1 do aktu notarialnego.

Przedmiot wykonywania: -

Lista nieruchomości współobciążonych: KW Nr PO1P/00368871/7

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: VEOLIA Energia Poznań spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych, na czas eksploatacji urządzeń przesyłowych (sieci ciepłej wysokoparametrowej oraz przyłączy sieci ciepłej od punktu włączenia do pomieszczeń węzłów, wybudowanych zgodnie z umową kompleksową o przyłączenie, budowę i eksploatację nr 2199/2016 z dnia 26.09.2017 r., zmienioną aneksem nr 1 z dnia 27.08.2019 r.) z ograniczeniem tego prawa do pasa gruntu zajętego przez urządzenia przesyłowe.

Prawo to obejmuje dostęp do w/w urządzeń przesyłowych wraz z modułami przyłączeniowymi, w celu prowadzenia bieżącej ich obsługi, konserwacji, remontów i wymiany. Prawo to ogranicza możliwość zabudowy, trwałych nasadzeń i trwałych form zagospodarowania gruntu nad urządzeniami przesyłowymi oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Dostawca ciepła dopuszcza możliwość budowy nad urządzeniami przesyłowymi i w ich bezpośrednim sąsiedztwie dróg dojazdowych i chodników wykonanych z elementów rozbiieralnych.

Przedmiot wykonywania: -

Lista nieruchomości współobciążonych: KW Nr PO1P/00368871/7

DZIAŁ IV „HIPOTEKA”

Hipoteka umowna łączna na kwotę 220.500.000,00 zł - zabezpieczenie wynikających z powołanej w § 2 ust. 1 pkt 1) aktu umowy finansowej wiarytelności banku obejmujących należności wymienione w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b) aktu, to jest wiarytelności: o spłatę kapitału kredytu, zapłatę odsetek (w tym odsetek za opóźnienie i naruszenie), kosztów i innych opłat związanych z kredytem, należnych zgodnie z umową finansową - zgodnie z § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowa finansowa z dnia Poznań 21 grudnia 2016r., Luksemburg 22 grudnia 2016r. na rzecz: EUROPEJSKI BANK INWESTYCYJNY z/s w Luksemburgu

Rzeczoznawca analizował wpisy ujawnione w powyższej księdze wieczystej wraz z badaniem podstaw prawnych ewentualnych podziałów, odłączeń bądź przyłączeń nie ujawnionych w księdze wieczystej w dniu badania.

W dziale III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA” ujawnione ograniczone prawa rzeczowe – służebność przesyłu związana z doprowadzeniem sieci do przedmiotowej zabudowy, w dziale IV „HIPOTEKA” ujawniony wpis hipoteczny pozostaje bez wpływu na szacowaną wartość rynkową.

3.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW:

Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Gmina:	Poznań M.
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M.Poznań
Obręb:	0020 Gołecin
Arkusze mapy:	14
Numer działki:	1/413
Powierzchnia nieruchomości:	2,0347 ha
Rodzaj użytku:	B
Opis użytku:	Tereny mieszkaniowe

Oznaczenie oraz powierzchnia nieruchomości ujawnione w ewidencji gruntów oraz księdze wieczystej w dacie niniejszej wyceny są zgodne.

OZNACZENIE W EWIDENCJI BUDYNKÓW:

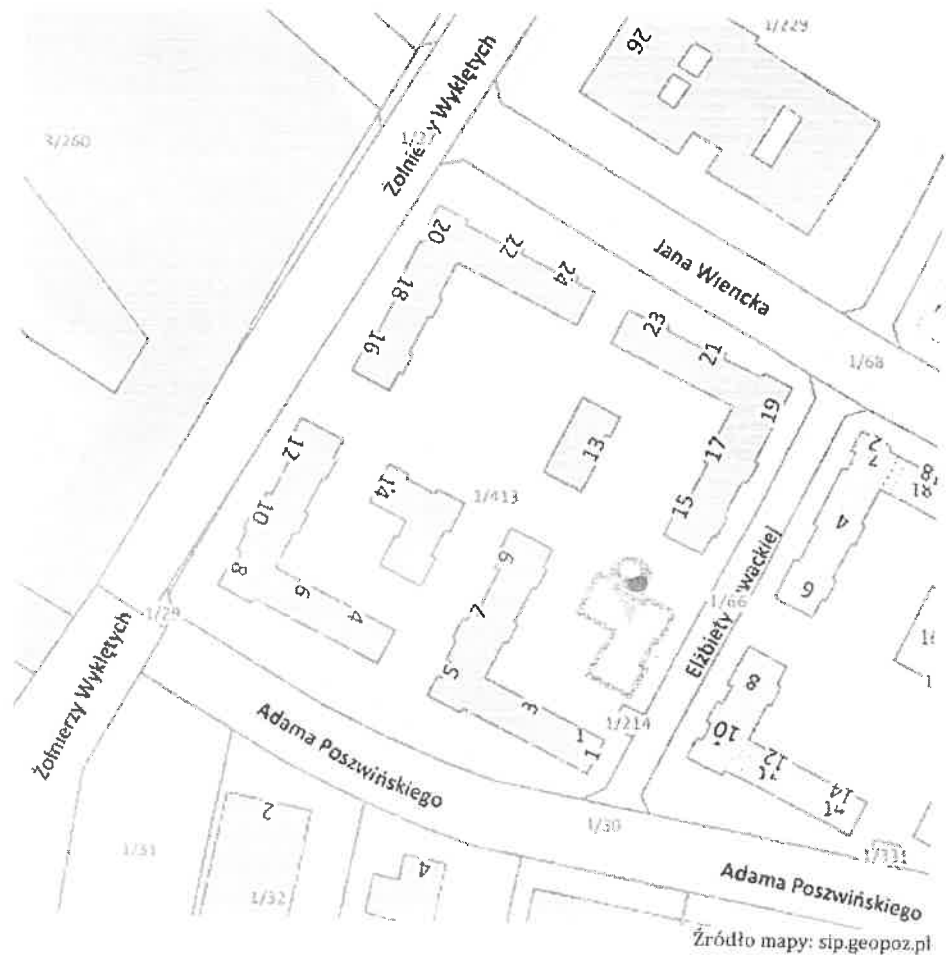
Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M. Poznań
Obręb:	0020 Gołęcin
Nr księgi wieczystej:	-
Nr ewidencyjny budynku	3
Identyfikator:	306401_1.0020.AR_14.1/213.3_BUD
Numer działki:	1/413
Położenie:	ul. Elżbiety Zawackiej 1,3,5,7,9
Rodzaj:	budynek mieszkalny (m)
Rok zakończenia budowy:	01.01.2019r.
Status budynku:	wybudowany
Konstrukcja ścian zewnętrznych:	mur
Kondygnacja nad / podziemna:	4/0
Powierzchnia zabudowy:	1.123m ²
Powierzchnia użytkowa:	-
Powierzchnia całkowita:	-



Źródło mapy: sip.geopoz.pl

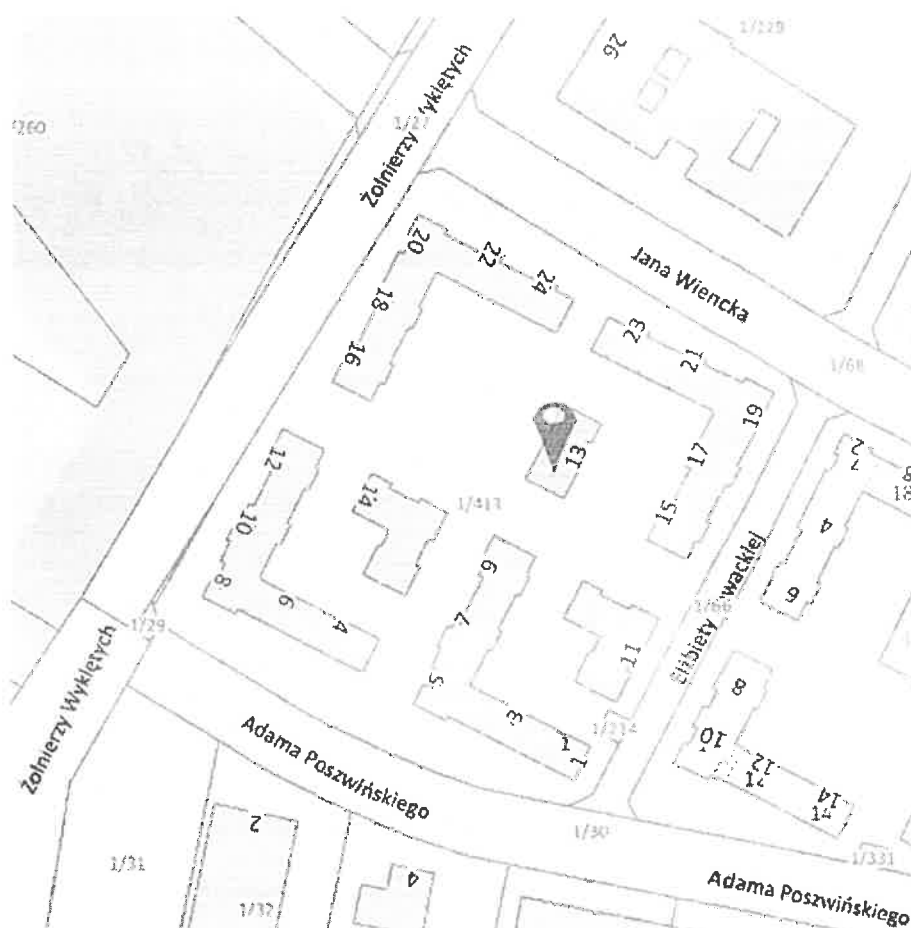
Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M. Poznań
Obręb:	0020 Golęcín
Nr księgi wieczystej:	-

Nr ewidencyjny budynku	4
Identyfikator:	306401_1.0020.AR_14.1/213.4_BUD
Numer działki:	1/413
Położenie:	ul. Elżbiety Zawackiej 11
Rodzaj:	budynek mieszkalny (m)
Rok zakończenia budowy:	01.01.2019r.
Status budynku:	wybudowany
Konstrukcja ścian zewnętrznych:	mur
Kondygnacja nad / podziemna:	4/1
Powierzchnia zabudowy:	485m ²
Powierzchnia użytkowa:	-
Powierzchnia całkowita:	-



Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M. Poznań
Obręb:	0020 Golęcín
Nr księgi wieczystej:	-

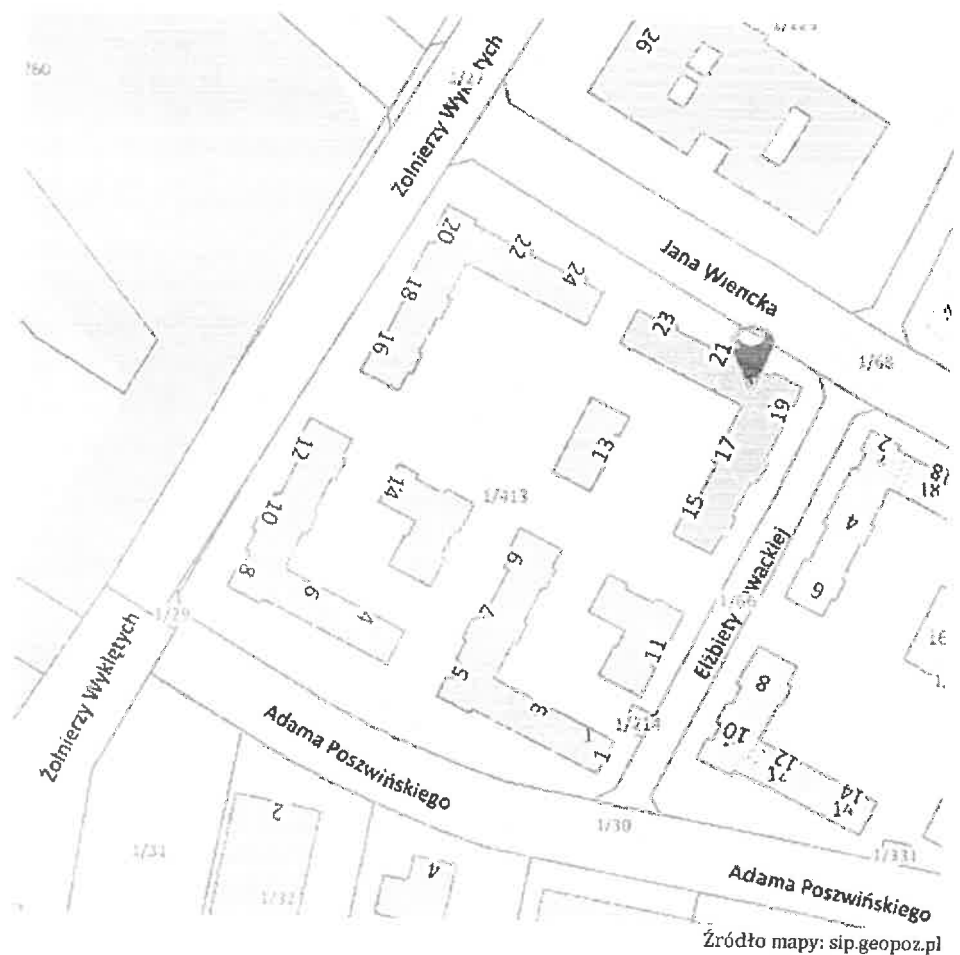
Nr ewidencyjny budynku	1
Identyfikator:	306401_1.0020.AR_14.1/65.1_BUD
Numer działki:	1/413
Położenie:	ul. Elżbiety Zawackiej 13
Rodzaj:	budynek mieszkalny (m)
Rok zakończenia budowy:	01.01.2019r.
Status budynku:	wybudowany
Konstrukcja ścian zewnętrznych:	mur
Kondygnacja nad / podziemna:	4/1
Powierzchnia zabudowy:	299m ²
Powierzchnia użytkowa:	-
Powierzchnia całkowita:	-



Źródło mapy: sip.geopoz.pl

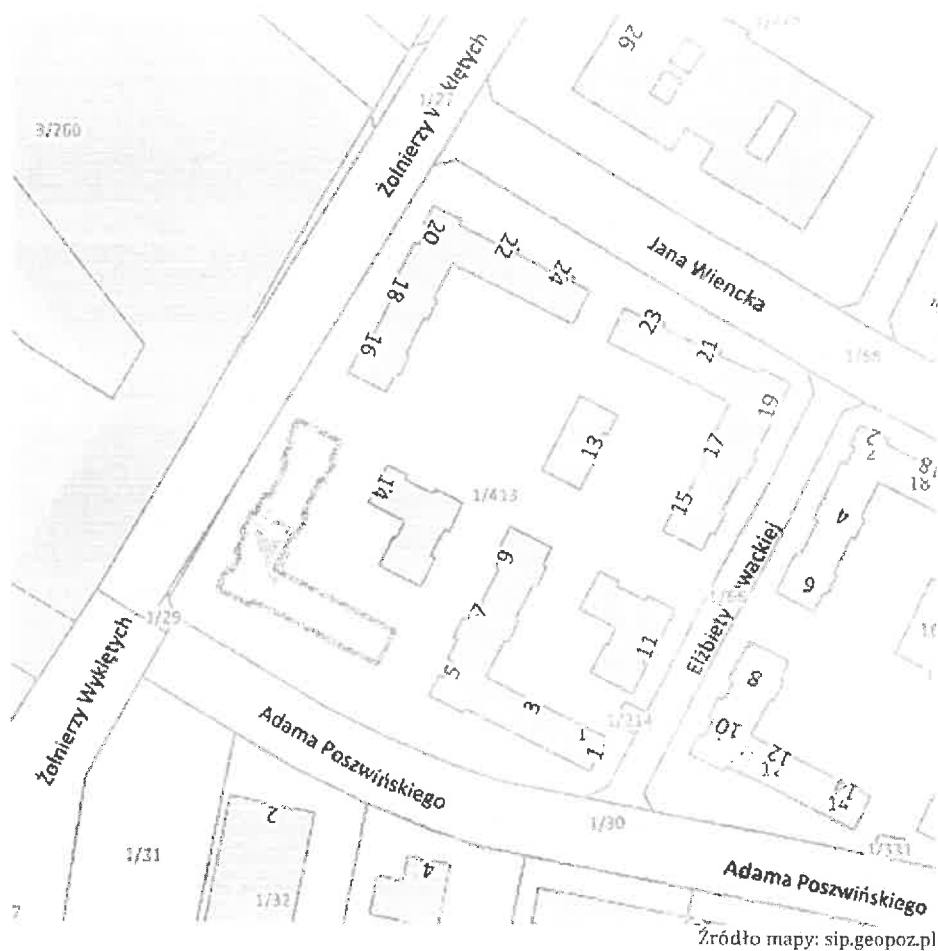
Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M. Poznań
Obręb:	0020 Gołęcin
Nr księgi wieczystej:	-

Nr ewidencyjny budynku	1
Identyfikator:	306401_1.0020.AR_14.1/65.1_BUD
Numer działki:	1/413
Położenie:	ul Elżbiety Zawackiej 15,17,19,21,23
Rodzaj:	budynek mieszkalny (m)
Rok zakończenia budowy:	01.01.2019r.
Status budynku:	wybudowany
Konstrukcja ścian zewnętrznych:	mur
Kondygnacja nad / podziemna:	4/1
Powierzchnia zabudowy:	1.124m ²
Powierzchnia użytkowa:	-
Powierzchnia całkowita:	-



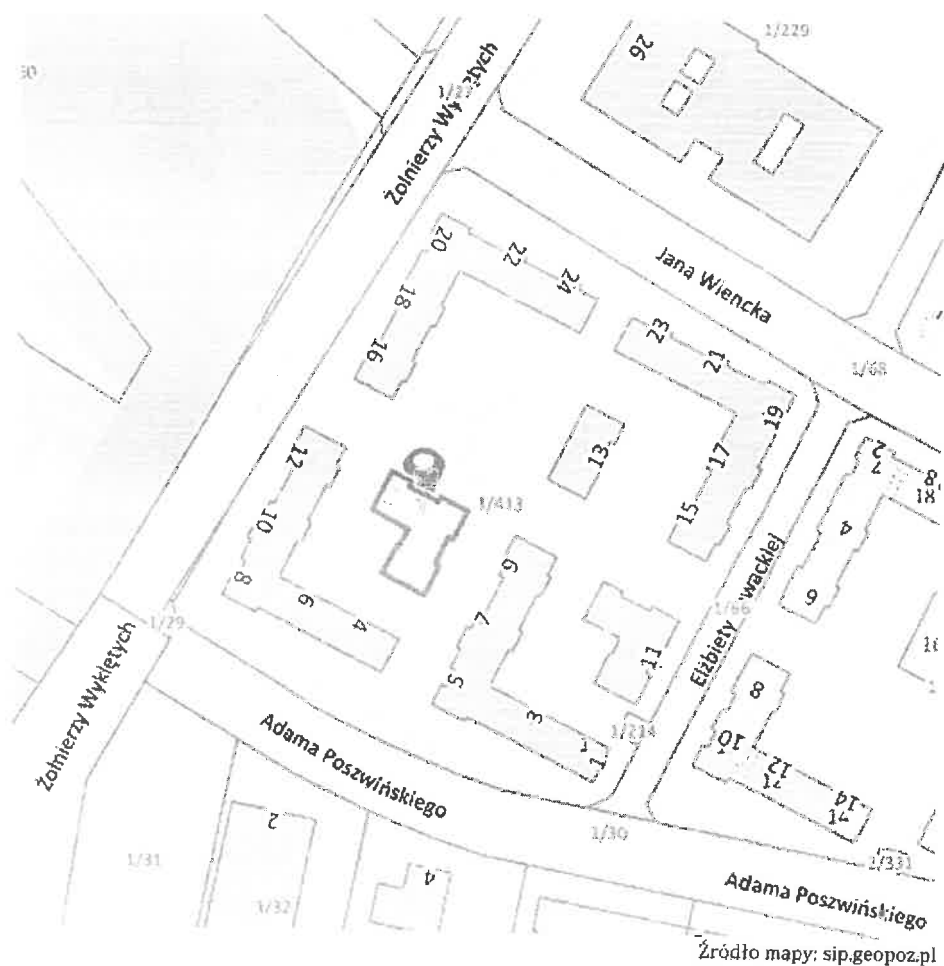
Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M. Poznań
Obręb:	0020 Golęcín
Nr księgi wieczystej:	-

Nr ewidencyjny budynku	1
Identyfikator:	306401_1.0020.AR_14.1/213.1_BUD
Numer działki:	1/413
Położenie:	ul. Żołnierzy Wyklętych 4,6,8,10,12
Rodzaj:	budynek mieszkalny (m)
Rok zakończenia budowy:	01.01.2019r.
Status budynku:	wybudowany
Konstrukcja ścian zewnętrznych:	mur
Kondygnacja nad / podziemna:	4/0
Powierzchnia zabudowy:	1,123m ²
Powierzchnia użytkowa:	-
Powierzchnia całkowita:	-



Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M. Poznań
Óbręb:	0020 Golęcín
Nr księgi wieczystej:	-

Nr ewidencyjny budynku	2
Identyfikator:	306401_1.0020.AR_14.1/213.2_BUD
Numer działki:	1/413
Położenie:	ul. Żołnierzy Wyklętych 14
Rodzaj:	budynek mieszkalny (m)
Rok zakończenia budowy:	01.01.2019r.
Status budynku:	wybudowany
Konstrukcja ścian zewnętrznych:	mur
Kondygnacja nad / podziemna:	4/1
Powierzchnia zabudowy:	485m ²
Powierzchnia użytkowa:	-
Powierzchnia całkowita:	-



Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M. Poznań
Obręb:	0020 Golęcín
Nr księgi wieczystej:	-

Nr ewidencyjny budynku	1
Identyfikator:	306401_1.0020.AR_14.1/65.1_BUD
Numer działki:	1/413
Położenie:	ul Żołnierzy Wyklętych 16,18,20,22,24
Rodzaj:	budynek mieszkalny (m)
Rok zakończenia budowy:	01.01.2019r.
Status budynku:	wybudowany
Konstrukcja ścian zewnętrznych:	mur
Kondygnacja nad / podziemna:	4/1
Powierzchnia zabudowy:	1.126m ²
Powierzchnia użytkowa:	-
Powierzchnia całkowita:	-



3.3. Przeznaczenie planistyczne

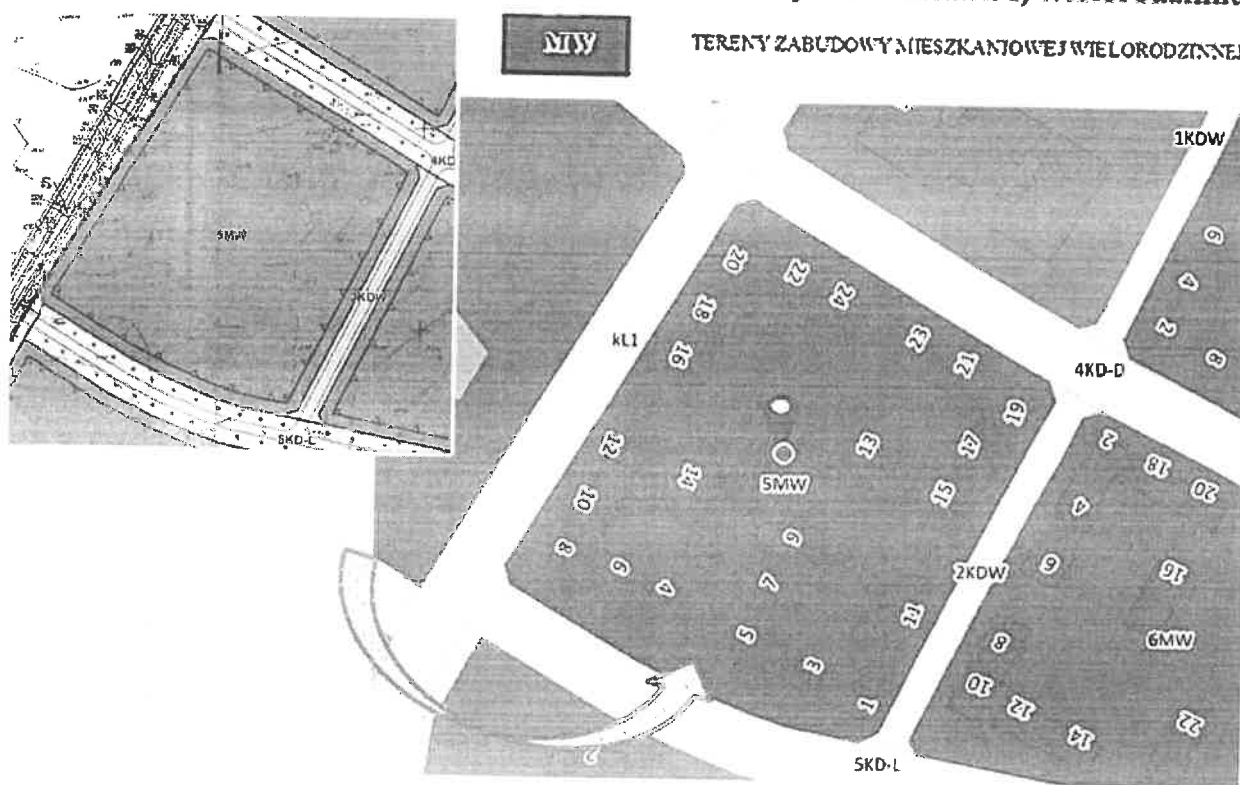
W trakcie czynności związanych z wyceną zostało określone przeznaczenie terenu objętego zakresem wyceny. Dla przedmiotowej nieruchomości w dacie wyceny jest sporządzony obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dokument planistyczny:

Uchwała nr XV/118/VII/2015 Rady Miasta Poznania
z dnia 14.07.2015r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu
która przewiduje dla rozpatrywanego obszaru funkcję oznaczoną jako:

5MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Rys.1. Załącznik graficzny

Zgodnie z § 12 przedmiotowej uchwały w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **5MW** ustala się:

- lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy przez takie elementy budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m oraz cofnięcia nie więcej niż 30% długości elewacji budynku w przypadku obowiązującej linii zabudowy,
- powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%
- powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 35%
- intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,6 i nie większą niż 1,2

- e) jednorodny charakter budynków w obrębie poszczególnych terenów zabudowy, w zakresie doboru detali architektonicznych oraz kolorystyki,
- f) wysokość budynków nie większą niż 14,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 25°,
- g) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyj. działek pod lokalizację infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu nie mniejszą niż 3.000m²,
- h) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu lub do terenów dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- i) stanowiska postojowe, zgodnie z § 9 pkt 5-7 uchwały (szczegółowy opis poniżej). Ponadto dopuszczono lokalizację garaży wyłącznie jako podziemnych i stacji transformatorowych z uwzględnieniem § 10 pkt 5.

MIEJSCA POSTOJOWE:

Nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1,5 stanowiska postojowego, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań,
- b) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
- c) na każdych 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych: 32 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parking.
- d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- e) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- g) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- h) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 37 stanowisk postojowych, w tym 5 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- i) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- j) na każde 10 łóżek w szpitalach: 20 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- k) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- l) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenów sportu i rekreacji: 20 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- m) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione powyżej: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ponadto nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów. Dla obsługi zabudowy usługowej nakaz zapewnienia na działce miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza ww. stanowiskami postojowymi.

3.4. Lokalizacja nieruchomości

Województwo: wielkopolskie
 Powiat: M. Poznań
 Gmina: Poznań M.
 Poznań,
 Adres: ul. Elżbiety Zawackiej,
 Żołnierzy Wyklętych



Nieruchomość jest położona w województwie wielkopolskim, jednym z największych regionów Polski, w stolicy Wielkopolski - Poznaniu, w obrębie geodezyjnym Gołęczin.


Lokalizacja ogólna

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w kierunku północno - zachodnim od centrum miasta Poznania, w granicy obrębu **Gołęczin**, zlokalizowanym pomiędzy ulicami Niestachowską (Trasa Niestachowska), Witosa, doliną Wierzbaka, ulicą Lutycką i lasami gołęcińskiego klina zieleni (na tym ostatnim odcinku trudno jest wskazać jednoznacznie granicę z Wolą i Ogrodami). Na terenie Gołęczina znajdowały się przed II wojną światową koszary 7 Pułku Artylerii Ciężkiej, z kolei po II wojnie światowej Wyższa Oficerska Szkoła Wojsk Pancernych, a obecnie Centrum Szkolenia Wojsk Lądowych im. Hetmana Polnego Koronnego Stefana Czarnieckiego. Oprócz lasów zabudowę dzielnicy stanowią przede wszystkim obiekty uczelniane - rolnicze i wojskowe. Obszar Gołęczina stanowi jedno z najważniejszych miejsc wypoczynku letniego i weekendowego mieszkańców Poznania wśród lasów komunalnych oraz nad jeziorem Rusałka. Tutaj początek ma także szlak turystyczny Gołęczin - Krzyżowniki.



Lokalizacja szczegółowa

Przedmiotowa nieruchomość - działka podlegająca wycenie - jest położona w Poznaniu, w kwartale pomiędzy ulicami Żołnierzy Wyklętych od zachodu oraz Elżbiety Zawackiej od wschodu - do których przynależy administracyjnie oraz ul. Jana Wiencka od północy i Adama Poszwińskiego od południa, w granicy osiedla mieszkaniowego Strzeszyn (w sąsiedztwie Strzeszyna Greckiego oraz zabudowanej części Osiedla Wojskowego), w strefie pośredniej miasta. Dojazd do nieruchomości ulicami: Koszalińską / Żołnierzy Wyklętych lub Literacką, wszystkie o utwardzonej nawierzchni, natomiast dojazd komunikacją miejską możliwy liniami autobusowymi nr 164, 170 - przystanek autobusowy przy ulicy Literackiej oraz 195 - przystanek autobusowy przy ul. Koszalińskiej, liniami podmiejskimi nr 835, 836, 837. Ponadto lokalny autobus (głównie na potrzeby dowozu uczniów do szkoły) nr 124. Linia nocna 226.

 Autobusy

164

170

195

226

835

836

837

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej głównie wielorodzinnej (tereny zabudowane oraz niezabudowane przeznaczone pod zainwestowanie) z towarzyszącymi, podstawowymi, nieuciążliwymi usługami, od północy kościół parafialny p.w. Św. Ojca Pio, po południowej stronie pas zabudowy usługowej, tu m.in. markety Lidl, Biedronka, Aldi (w toku realizacji), stacja paliw Orlen. W centralnej części osiedla punkty handlowo-usługowe oraz obszar wielofunkcyjnego parku z placem zabaw dla dzieci, miasteczkiem rowerowym oraz boiskami. Od strony północno-wschodniej osiedle „zamyka” linia kolejowa osobowych połączeń relacji Poznań – Kołobrzeg, natomiast od strony zachodniej tereny zachodniego klina zieleni, Strzeszynek - wypoczynkowa część Poznania, położona wśród rozległych kompleksów leśnych. Nad jeziorem znajdują się liczne plaże, punkty małej gastronomii, restauracje, pomosty, przystanie, place sportowe, urządzenia rekreacyjne i zabawowe, a także domki wypoczynkowe, motel i camping.

Strzeszynek jest popularny przez cały rok jako miejsce uprawiania rekreacyjnej jazdy rowerem, biegania, czy nordic walkingu. Przebiega tędy Transwielkopolska Trasa Rowerowa i zielony szlak pieszy. Przez Strzeszynek i Jezioro Strzeszyńskie przepływa Bogdanka, do której uchodzi w tym rejonie Strumień Strzeszyński. Przy ul. Wałeckiej stoi leśniczówka Strzeszynek.

Lokalizacja nieruchomości w terenie



Źródło mapy: www.google.pl/maps

Sąsiedztwo w rejonie nieruchomości



Fot. Strzeszynek

3.5. Charakterystyka nieruchomości gruntowej

DZIAŁKA 1/413 o powierzchni 20.347m²

Przedmiotowa nieruchomość (działka o numerze ewidencyjnym 1/413) o powierzchni 20.347m² jest ujawniona w księdze wieczystej nr PO1P/00318654/5 i przeznaczona zgodnie z zapisem obowiązującego m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w dacie wyceny zabudowana siedmioma budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi, położona w rejonie intensywnie rozbudowywanej części osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami stanowiącymi uzupełnienie podstawowej funkcji, zlokalizowanymi w parterze budynków wielorodzinnych, natomiast w granicy przedmiotowej nieruchomości bez lokali użytkowych/usługowo-handlowych.



Kształt nieruchomości regularny, zwarty, zbliżony do prostokątnego, jest zdeterminowany układem przyległych ulic, „okala” wszystkie wzniesione budynki jednocześnie pozostawiając przestrzeń niezbędną do ich obsługi, w tym utwardzonej wewnętrznej komunikacji, zielonych miejsc wypoczynku dla mieszkańców, a także naziemnego parkingu. Teren ukształtowany płasko o rzędnej wysokości 91-92m n.p.m., nieznacznie opada w kierunku południowym.

Bezpośredni dostęp do przyległych dróg, w tym ul. Elżbiety Zawackiej stanowiącej pas drogi wewnętrznej, ul. Żołnierzy Wyklętych zgodnie z zapisem m.p.z.p. stanowiącej pas drogi publicznej klasy lokalnej, pozostałe ulice: Jana Wiencka i Adama Poszwińskiego – publiczne, klasy odpowiednio: dojazdowej i lokalnej.

Wjazdy na teren nieruchomości urządzone, utwardzone, podobnie dojścia do klatek schodowych.



Dojazd

Fot. Perspektywa przyległych ulic

Sąsiedztwo



Fot. Widok ogólny

Nieruchomość uzbrojona w pełen zakres infrastruktury technicznej: sieć elektroenergetyczna, wodna, kanalizacyjna, ciepłownicza, teletechniczna, gazowa w drodze. Układ sieci w granicy oraz rejonie nieruchomości zobrazowany na poniższej rycinie:



Źródło mapy: www.sip.geopoz.pl

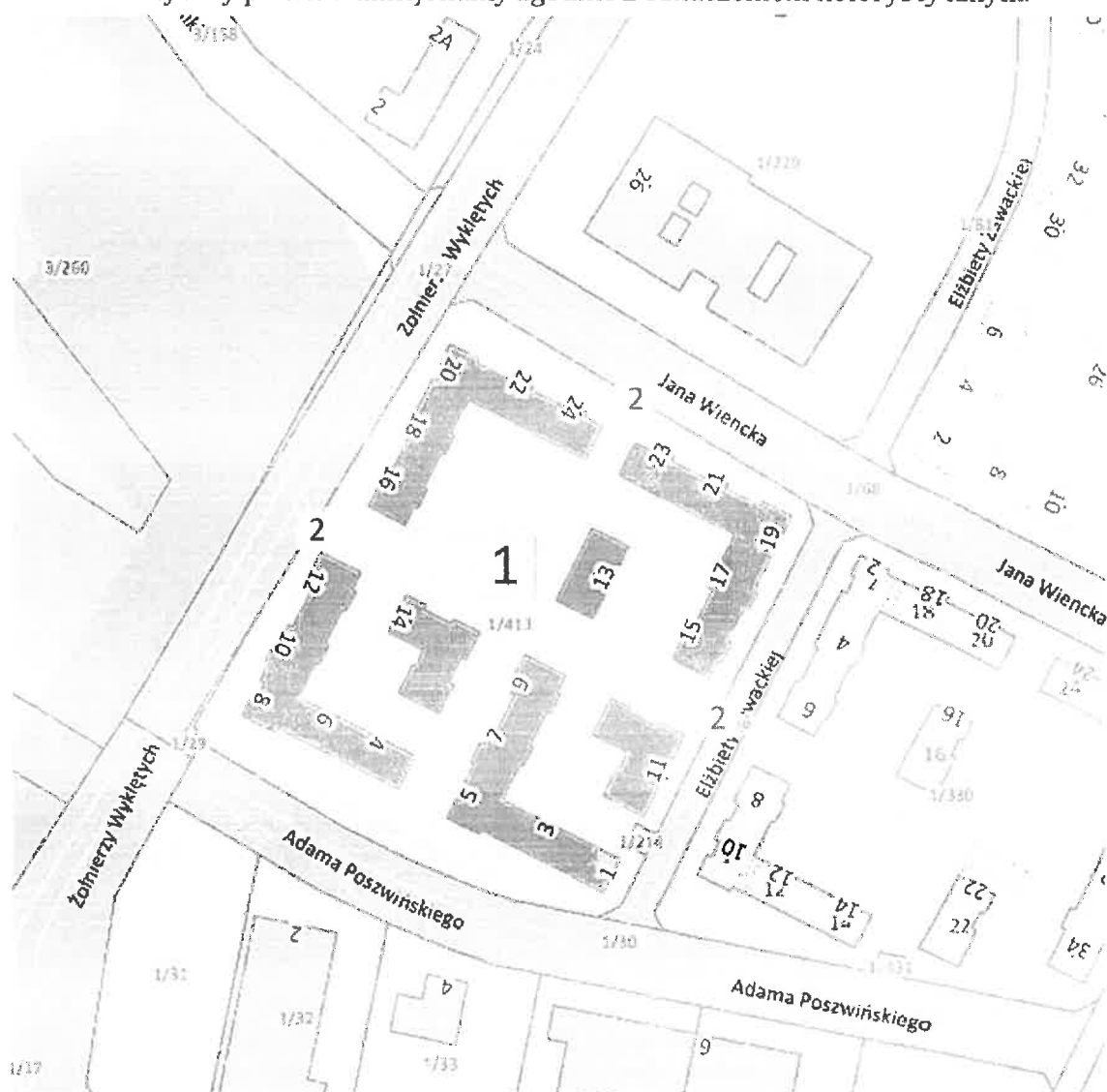
Przedmiotowa nieruchomość nie jest zlokalizowana na terenie eksploatacji górniczej, nie stanowi lasu, jest także położona poza rezerwatem przyrody oraz poza innymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarem Natura 2000. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie znajduje się obiekt objęty indywidualną ochroną konserwatorską, nie zostały wyznaczone stanowiska archeologiczne, jest położona poza strefą ochrony konserwatorskiej. Dla obszaru podlegającego niniejszej wycenie został opracowany arkusz Mapy Zagrożenia Powodziowego², zgodnie z którym grunt podlegający niniejszej wycenie nie leży w obrębie terenów zagrożonych powodziami bądź podtopieniami. Przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym i nie jest objęta obszarem rewitalizacji wyznaczonym w uchwale Rady Miasta Poznania Nr XXXVIII/648/648/VII/2016 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 poz. 7323) z dnia 22.11.2016r.

² Na podstawie: <http://mapy.isok.gov.pl/imap>

3.6. Charakterystyka zabudowy

Bazę materialną objętą zakresem wyceny stanowi jedna nieruchomość gruntowa zabudowana.

Schematyczny podział funkcjonalny zgodnie z oznaczeniem kolorystycznym.



Źródło mapy: sip.geopoz.pl

LEGENDA:

1

Nieruchomość gruntowa zabudowana, w granicy której jest posadowionych łącznie siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących, w tym łącznie 291 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.382,74m²

2

wjazd na teren nieruchomości z ul. Elżbiety Zawackiej, Żołnierzy Wyklętych, Jana Wiencka

Zabudowa

ul. Elżbiety Zawackiej

1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23

ul. Żołnierzy Wyklętych

4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24



Struktura powierzchni

Powierzchnia użytkowa Pu: 15.382,74 m²

w tym:

Powierzchnia użytkowa Pu lokali mieszkalnych: 15.382,74 m²

Kondygnacje nadziemne:	4
Kondygnacje podziemne:	0 lub 1
Główna funkcja:	mieszkalna

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z /s w Poznaniu zrealizowało w ramach programu „Najem z dojściem do własności” w Poznaniu w kwartale pomiędzy ulicami ul. Elżbiety Zawackiej i Żołnierzy Wyklętych pierwszy, po pilotażu, etap osiedla w formule dochodzenia do własności. Zgodnie z informacją przedstawioną na stronie PTBS Sp. z o.o., inwestycja obejmująca siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym 291 lokali mieszkalnych o powierzchni od 29,92 m² do 65,42 m², została ukończona we wrześniu 2019r.

Lokale mieszkalne posiadają balkon, parterowe „przypisany” ogródek, budynki są wyposażone w windę. Na terenie nieruchomości są dostępne miejsca postojowe, w tym dla osób z niepełnosprawnościami, zewnętrzne parkingi rowerowe, plac zabaw. Osiedle zostało wyposażone w system pojemników półpodziemnych, co nie tylko poprawiło estetykę, ale także komfort mieszkańców.

Układ funkcjonalny

W granicy nieruchomości jest posadowionych siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wszystkie w zabudowie wolnostojącej, wzniesione na nieregularnych choć zbliżonych do prostokątnych planach, z wyjątkiem budynku przy ul. Elżbiety Zawackiej 13 tworzących kształt litery „L”, zrealizowane w Poznaniu przy ulicy Elżbiety Zawackiej z kolejnymi nr administracyjnymi: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 oraz ul. Żołnierzy Wyklętych z kolejnymi nr administracyjnymi: 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24.

Konstrukcja i wykończenie

Poniższy opis zgodny z dokumentacją oraz stanem faktycznym stwierdzonym w czasie wizji lokalnej:

- Ławy i stopy fundamentowe - żelbetowe wylewane na mokro.
- Posadzka parkingu podziemnego: kostka betonowa o grubości 8 cm, układana na podsypce cementowo-piaskowej, pod płytą z betonu izolacja przeciwwilgociowa z folii PE układanej na podbudowie z betonu C8/10 wylewanej z pompy na wyrównane i przygotowane podłoże gruntowe z pospółki zagęszczonej.

- Ściany kondygnacji podziemnych żelbetowe, monolityczne z betonu C25/30 - C30/37, zbrojone stalą.
- Ściany budynków mieszkalnych żelbetowe, w budynkach mieszkalnych nad parkingiem podziemnym ściany klatek schodowych żelbetowe monolityczne, pełniące rolę trzonu usztywniającego konstrukcję szkieletową, wylwane na mokro na placu budowy z betonu C20/25 - C35/45, zbrojone stalą.
- Ściany murowane parkingu podziemnego: ściany oddzielenia pożarowego nie pełniące roli konstrukcyjnej w poziomie parkingu podziemnego murowane, z bloczków silikatowych na zaprawie cementowej systemowej.
- Ściany fundamentowe budynków bez parkingu podziemnego: ściany grubości 24cm z bloczków betonowych, murowane na zaprawie cementowej.
- Ściany nośne budynków bez parkingu podziemnego: ściany nośne murowane z bloczków wapienno-piaskowych, atestowanych.
- Ściany murowane nienośne i działowe nie stanowią podpory dla stropów, posiadają poziomą dylatację na styku ze stropem.
- Ściany osłonowe i wydzielające w budynkach z parkingiem podziemnym: ściany grubości 24cm z bloczków silikatowych.
- W dylatacjach między budynkami: styropian.
- Ściany działowe: płyty gipsowe o gr. 8 cm zwykłe i 10 cm wodoodporne w pomieszczeniach tzw. mokrych.
- Słupy żelbetowe monolityczne części podziemnej: wykonane z betonu C25/30 - C30/37, zbrojone stalą.
- Słupy żelbetowe budynków mieszkalnych: słupy i filarki żelbetowe monolityczne zbrojone prętami pionowymi oraz strzemionami poprzecznymi, wykonane z betonu C25/30 - C30/37, zbrojone stalą.
- Belki, podciągi, nadciągi żelbetowe monolityczne z betonu C25/30 - C35/45, zbrojone stalą, wymiary i klasa betonu zależne od usytuowania i obciążenia.
- Belki żelbetowe garażu podziemnego: w garażu belki żelbetowe monolityczne, belki wieloprzęsłowe ze wspornikami o przekroju liczonym łącznie z grubością płyty stropu, belki zbrojone podłużnie prętami oraz strzemionami.
- Belki żelbetowe budynków mieszkalnych: w miejscach wynikowych układ belek poprzecznych.
- Stropy parkingu podziemnego: stropy nad garażami monolityczne żelbetowe, dwukierunkowo zbrojone.
- Stropy budynków mieszkalnych: stropy kondygnacji nadziemnych żelbetowe krzyżowo zbrojone, częściowo prefabrykowane, grubości 22 cm.
- Stropodach budynków mieszkalnych: niewentylowany, płyty ułożone na warstwie spadkowej lekkiej z keramzytobetonu, na stropie żelbetowym, pomiędzy izolacją termiczną a warstwą spadkową folia paroizolacyjna PE.
- Warstwa wierzchnia stropodachu: 2x papa termozgrzewalna.
- Balkony prefabrykowane, połączone z zasadniczą częścią stropów za pomocą atestowanych łączników termicznych.
- Klatki schodowe monolityczne żelbetowe, zbrojone stalą, łączone z główną konstrukcją budynku za pomocą atestowanych łączników akustycznych, biegi schodowe i spoczniki żelbetowe monolityczne zbrojone stalą.
- Szyby windowe żelbetowe monolityczne zbrojone stalą, szyby stanowią konstrukcję samonośną oddylatowaną od konstrukcji budynków.
- Stolarka okienna: ramy pcv, kolor biały, z nawiewnikami.

- Stolarka drzwiowa: zewnętrzna w ramach aluminiowych, szklona, wewnętrzna pełna.
- Elewacja – tynk zewnętrzny mineralny, cokół dekoracyjny oraz dodatkowe wykończenie przy oknach.

Wykończenie wewnętrzne:

⇒ pokoje:

- ściany: tynk maszynowy gipsowy malowany na biało farbą emulsyjną,
- sufity: tynk maszynowy gipsowy, malowany na biało farbą emulsyjną,
- podłogi: panele podłogowe drewnopodobne, listwy przyściennie,
- posadzka na balkonie: (piętra I, II i III): antypoślizgowe płyty na podkładkach systemowych na piętrach I - III, na parterach nawierzchnia trawiasta na gruncie,

⇒ kuchnia/aneks kuchenny:

- ściany: tynk maszynowy gipsowy malowany na biało farbą emulsyjną,
- sufit: tynk maszynowy gipsowy, malowany na biało farbą emulsyjną,
- podłoga: płytki podłogowe, cokoliki przyściennie,
- dodatkowe wyposażenie: zawór do zmywarki, zlewozmywak jednodokomorowy z ociekaczem ze stali nierdzewnej szczotkowanej i baterią zlewozmywakową oraz syfonem do montażu na szafce (przez najemcę), kuchenka wolnostojąca z płytą ceramiczną z czterema polami grzejnymi i piekarnikiem,

⇒ łazienka:

- ściany: płytki ceramiczne ściennie,
- sufit: tynk maszynowy cem.-wap. lub gipsowy, malowany na biało farbą emulsyjną,
- podłoga: płytki podłogowe,
- dodatkowe wyposażenie: miska ustępowa ceramiczna, wisząca, spłuczka podtynkowa, umywalka ceramiczna biała z baterią, kabina prysznicowa z brodzikiem i baterią ścienną, zawór do pralki,

⇒ przedpokój:

- ściany: tynk maszynowy gipsowy malowany na biało farbą emulsyjną,
- sufit: tynk maszynowy gipsowy, malowany na biało farbą emulsyjną,
- podłoga: płytki podłogowe, cokoliki przyściennie,
- dodatkowe wyposażenie: antywłamaniowe drzwi wejściowe w okleinie drewnopodobnej, wideodomofon, rozdzielnice elektryczne i teletechniczne z wyposażeniem.

Ponadto:

- stolarka okienna pcv, biała, z nawiewnikami, parapety wewnętrzne,
- drzwi wewnętrzne pełne, drzwi do łazienki z wentylacją,
- grzejniki z termostatorami oraz wyłączniki, gniazda elektryczne i teletechniczne,
- rolety zewnętrzne natynkowe we wszystkich oknach mieszkań parterowych, sterowane ręcznie.

Instalacje

- instalacja elektryczna z sieci zewnętrznej, 220/380V, oświetlenie zewnętrzne,
- instalacja zimnej wody użytkowej,
- instalacja c.o.,
- instalacja kanalizacyjna – w systemie grawitacyjnym,
- instalacja teletechniczna (telefoniczna, telewizyjna, światłowód),
- videodomofon,
- wentylacja grawitacyjna.

Stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego, ekonomicznego

Zabudowa zaprojektowana, wzniesiona i użytkowana jako mieszkalna wielorodzinna, zabudowa niska³. Spełnia aktualne wymogi architektoniczno – budowlane. Zabudowa nie jest uciążliwa dla środowiska, nie powoduje wibracji powietrza, nie ma wbudowanych urządzeń mogących oddziaływać akustycznie na środowisko zewnętrzne. Otoczenie estetyczne.

ARCHITEKTURA | WYKOŃCZENIE

Wizualizacja ze strony Zamawiającego



Źródło: <https://ptbs.pl>



³ Budynki niskie (N) - są to zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., poz. 1125 ze zm.) budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalna o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych w łącznie

3.6.1. Stopień zużycia technicznego

Stan techniczny budynku został przedstawiony powyżej skrótowo. Należy pamiętać, iż właściciel / zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany do zapewnienia (przy dochowaniu należytej staranności) bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury oraz obowiązku poddawania obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania okresowym kontrolom ze szczególnym uwzględnieniem sprawdzenia stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). Również na właścicielach i zarządcach ciąży obowiązek dokonywania sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli, którą mogą przeprowadzać tylko osoby z uprawnieniami budowlanymi, a niedopełnienie tych formalności jest karane grzywną. Przepisy są uszczegółowione treścią ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725 z późn. zm., m.in. art. 62).

Przy ocenie zużycia technicznego elementów i obiektów rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę między innymi poniższe czynniki:

- Zużycie naturalne

Naturalne zużycie obiektu budowlanego jest wynikiem jego normalnego użytkowania i działania czynników atmosferycznych. Stopień zużycia naturalnego zależy od określonej trwałości budynku oraz czasu, jaki upłynął od jego wzniesienia (roku budowy). **Należy pamiętać, iż zużycie to nie jest wprost proporcjonalne do upływu czasu eksploatacji obiektu, bowiem w początkowym okresie użytkowania procent zużycia wzrasta nieznacznie.**

Środowisko naturalne: Działanie czynników mogących wywołać erozję / korozję materiałów budowlanych, m.in. podmywanie wodą, zawilgocenie elementów obiektu, przemarzanie gruntu. Ponadto ujemny wpływ na trwałość obiektu mogą mieć drgania, wstrząsy, zanieczyszczenia chemiczne oraz działania czynników biologicznych.

- Niewłaściwa eksploatacja

Zużycie obiektu może postępować szybciej wskutek niewłaściwej gospodarki remontowej, braku okresowej konserwacji, użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem budynku, także dewastacji elementów wykończeniowych i nieusuwania we właściwym czasie usterek.

Ponadto:

- Wady projektowe

Na przyspieszone zużycie obiektu wpływ mają także jego wady trwałe, których źródło tkwi już często w momencie niewłaściwego zaprojektowania i wykonania. Wymienić tu także należy wadliwe posadowienie, niewłaściwe usytuowanie szczelin dylatacyjnych, niewłaściwe zaprojektowanie połączeń elementów, niewłaściwe zaprojektowanie izolacji, niewłaściwy dobór materiałów budowlanych z uwagi na przeznaczenie obiektu, itp.

- **Wady wykonawstwa**

Część uszkodzeń powstająca w czasie eksploatacji obiektu jest wynikiem popełnionych błędów w czasie jego realizacji, np. stosowanie niezgodnej z projektem jakości materiałów, wadliwe wykonanie elementów.

- **Inne przyczyny uszkodzeń**

Do tej grupy czynników mających wpływ na stan techniczny obiektów zaliczamy m.in. wypadki losowe (pożary, powódzie, huragany) oraz szkody górnicze.

Szybsze zużycie obiektu budowlanego wystąpi w wypadku użycia do jego wzniesienia materiałów pochodzących z rozbiórki. W takim przypadku przyjmuje się, iż jego wielkość można zwiększyć o 20%, jeżeli do wykonania budynku użyto co najmniej 50% materiałów konstrukcyjnych pochodzących z rozbiórki bądź 10%, gdy udział ten jest mniejszy od 50%.

Ponadto na zmniejszenie stopnia zużycia elementu lub obiektu wpływ ma okres budowy oraz jakość użytych materiałów. Obiekty wybudowane w okresie przedwojennym często znajdują się w dobrym stanie technicznym i wykraczają poza przykładowe okresy trwałości elementów, budynków lub budowli, co winno zostać uwzględnione przy ocenie obiektu w czasie jego oględzin.

Sposoby określania stopnia zużycia technicznego

Określony procentowo stopień zużycia technicznego powinien uwzględniać rzeczywisty stan techniczny obiektu i urządzeń trwale z nimi związanych z daty ich oględzin. W praktyce dominuje wizualna ocena stanu technicznego obiektów, także ich elementów składowych, mająca na celu właśnie określenie procentowego stopnia zużycia technicznego.

Wyróżnić można poniższe sposoby określenia stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych na podstawie:

a) **określenia zużycia poszczególnych elementów lub grup elementów składowych:**

Na zużycie budynku jako całości składa się zużycie jego poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia technicznego, w tym instalacji. Zróżnicowana trwałość i przebieg ich zużycia pozwalają wyodrębnić trzy zasadnicze grupy elementów:

- elementy o trwałości technicznej przekraczającej lub równej trwałości budynku, np. fundamenty, ściany murowane, ognioodporne stropy i schody,
- elementy o trwałości mniejszej od trwałości budynku, np. dachy i stropy drewniane, stolarka budowlana, podłogi, tynki, instalacje,
- elementy o mniejszej trwałości od trwałości budynku, np. powłoki malarskie, drobny osprzęt instalacyjny.

Przykładowe okresy trwałości poszczególnych elementów budynków przedstawiono w tabeli na następnej stronie niniejszego operatu.

b) **wyliczenia średnioważonego zużycia technicznego obiektu:**

Sposób polega na określeniu stopnia zużycia poszczególnych elementów składowych obiektu, a następnie obliczeniu całego wycenianego obiektu, w powiązaniu ze strukturą wartościową kosztu odtworzenia.

Jest możliwy do zastosowania w praktyce wówczas, gdy są znane dane dotyczące struktury rodzajowej oraz wartościowej składowych elementów robót w wycenianym obiekcie. Niezbędne dane w tym zakresie zawierają katalogi - zbiory cen różnego typu obiektów publikowane m.in. przez Wacetob, Orgbud.

c) **średniego wskaźnika zużycia technicznego obiektu.**

Lp	Rodzaj elementu	Okres trwałości [lata]
	Fundamenty	
1	Ceglane	70-150
2	Murowane z kamienia	120-200
3	Betonowe i żelbetowe	200 - 300
	Ściany	
4	Drewniane szkieletowe	25-40
5	Drewniane z bali	50-70
6	Typu "mur pruski"	40-60
7	Ceglane	130-150
8	Murowane z kamienia	120 - 200
9	Murowane z betonu komórkowego	30-50
10	Murowane z prefabrykatów keramzytowo-betonowych	65-80
11	Murowane z prefabrykatów warstwowych, żelbetowe	80-100
12	Konstrukcje stalowe	120-150
13	Konstrukcje monolityczne żelbetowe	150-200
	Stropy	
14	Ceglane	100-130
15	Drewniane belkowe	45-80
16	Żelbetowe monolityczne i prefabrykowane	130-150
	Schody	
17	Żelbetowe	120-150
18	Śladowe	120-150
19	Kamienne na stalowych belkach biegowych	100-120
20	Drewniane	30-50
	Dachy	
21	Konstrukcji drewnianej	50 -75
22	Konstrukcji stalowej	100-150
23	Konstrukcji żelbetowej	120-150
24	Pokrycie z blachy stalowej czarnej	20-30
25	Pokrycie z blachy ocynkowanej	30 -40
26	Pokrycie papą	5-8
27	Pokrycie dachówką	20-50
28	Pokrycie eternitem	20-30
29	Obróbki blacharskie, rynny i rury	10-15
	Ścianki działowe	
30	Drewniane	40-60
31	Murowane	80-100
	Stołarka	
32	Okna i drzwi zewnętrzne	35-50
33	Drzwi wewnętrzne	40-60
34	Oszklenie	20-25
	Tynki	
35	Wewnętrzne	40-60
36	Zewnętrzne	30-50
	Powłoki malarskie	
37	Klejowe i emulsyjne	3-5
38	Olejne ścian i sufitów	8-10
39	Olejne stolarki otworowej	5-10
	Podłogi	
40	Deszczułki bukowe i dębowe	50-80
41	Parkiet mozaikowy	do 25
42	Wykładziny podłogowe PCW	do 15
43	Wykładziny dywanowe	6-10
44	Podłogi z desek sosnowych	30-50
45	Podłogi z desek dębowych	60-80
46	Lastryko	20-40
47	Terakota	60-80
	Instalacje	
48	Przewody wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe	25-50
49	Przybory sanitarne	do 25
50	Przewody centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody	20-40
51	Kotły co.	20-30
52	Przewody instalacji elektrycznych	30-50
	Inne	
53	Trzony kuchenne ceramiczne	10-20
54	Pieca kaflowe	15-30
55	Urządzenia dźwigowe	30-35
56	Urządzenia terenu i różne roboty zewnętrzne	20-40

Każdorazowo należy dokonać wyboru jednego z podanych wyżej sposobów, w powiązaniu z zastosowaną metodą wyceny kosztu odtworzenia obiektu.

Wycena metodą szczegółową, a także scalonych elementów robót obiektu, umożliwia dokładniejsze określenie wartości technicznej całego obiektu poprzez określenie stopni zużycia technicznego, a w konsekwencji wartości technicznej elementów składowych obiektu, zatem wskazane jest w tych przypadkach posługiwanie się sposobami wymienionymi wyżej jako a) lub b).

Natomiast sposób podany w ppkt c) jako najmniej dokładny może być przede wszystkim stosowany dla wstępnego określenia stopnia zużycia technicznego całego wycenianego obiektu lub gdy dokonywana jest wycena kosztu odtworzenia metodą wskaźnikową.

W niniejszym opracowaniu wykorzystano metodę średniego wskaźnika zużycia technicznego obiektu, wykorzystując sposób wymieniony w ppkt c), w przypadku budynków odniesiony do poszczególnych elementów budowlanych (części składowych budynku).

Ponadto stopień zużycia technicznego budynków i budowli można oszacować na podstawie formuł zwanych wzorami Rossa. Ich istotą jest zależność stopnia zużycia technicznego od czasu eksploatacji obiektu, przewidywanego okresu trwałości oraz sposobu utrzymania.

Dla obiektów o złej jakości zabiegów remontowych (brak remontów lub remonty sporadyczne), źle utrzymywanych i konserwowanych niesystematycznie stopień zużycia określa się z zależności (metoda liniowa, czasowa):

$$Sz = \frac{t}{T} \times 100\%$$

gdzie:

Sz – stopień zużycia technicznego,

t – wiek obiektu w latach,

T – przewidywany okres trwałości obiektu w latach.

Dla obiektów prawidłowo eksploatowanych i normalnym poziomem remontów stopień zużycia określa się z zależności (metoda nieliniowa):

$$Sz = \frac{t(t+T)}{2T^2} \times 100\%$$

gdzie:

Sz – stopień zużycia technicznego,

t – wiek obiektu w latach,

T – przewidywany okres trwałości obiektu w latach.

Dla obiektów starannie utrzymywanych, w których konserwacje i remonty były realizowane na poziomie ponadprzeciętnym stopień zużycia określa się z zależności (metoda nieliniowa):

$$Sz = \frac{t^2}{T^2} \times 100\%$$

gdzie:

Sz – stopień zużycia technicznego,

t – wiek obiektu w latach,

T – przewidywany okres trwałości obiektu w latach.

WNIOSKI:

Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków zostały oparte o poniższe wytyczne:

Tab. Kryteria ogólne oceny technicznej stanu elementów budynków

Lp	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
01	02	03	04
1	bardzo dobry	0-10	Element budynku (rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	dobry	11-25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne, element wymaga konserwacji.
3	średni	26-50	Element budynku utrzymany jest w dostatecznym stopniu. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji, itp.
4	zadawalający	51-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5	zły	61-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6	awaryjny	powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

Uwzględniając opis budynku, oględziny w czasie wizji lokalnej oraz powyższe wytyczne, w tym wzory Rossa, należy przyjąć zużycie techniczne zabudowy jako stopień „dobry”, uwzględniając także ciągłość użytkowania.

Ponadto zabudowę wycenianej nieruchomości charakteryzuje niski stopień zużycia funkcjonalnego, który wiąże się z koniecznością modernizacji. Zużycie funkcjonalne stanowi pogorszenie cech użytkowych obiektu w stosunku do obiektów o podobnej funkcji występujących na rynku, spowodowane w szczególności brakiem spełniania aktualnych wymagań użytkowników, norm lub warunków technicznych. Wynika ono z porównania zastosowanych w danym przypadku projektowanych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych, a także porównań wynikających ze sposobu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania danego obiektu budowlanego, tu: budynek zaprojektowany, wzniesiony i użytkowany jako obiekt mieszkalny, wielorodzinny, zabudowa niska¹.

UWAGA! Przyjęta ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej. Opinia o bieżącym stanie technicznym jest teoretyczną oceną potencjalnego kupca lub innego uczestnika rynku nieruchomości, o stopniu zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego wycenianego obiektu.

¹ Budynki niskie (N) – są to zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.) budynki do 12 m nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie.

4. METODA WYCENY

4.1. Uwarunkowania dokonanych czynności

Wycenę wykonano w oparciu o treść powołanych przepisów:

- ✓ Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024r., poz. 1061),
- ✓ Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145),
- ✓ Ustawy z dnia 08 lipca 2021r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021r., poz. 1561),
- ✓ Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017r., poz. 1509),
- ✓ Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130),
- ✓ Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., poz. 1832),
- Posiłkowo (nie ujęte w przepisach prawa) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne, Noty Interpretacyjne - stan aktualny na 2024r., w tym m.in.:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Zgodnie z art. 152 ust. 1-3 powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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”.

Ze względu na cel wyceny rzeczoznawca powinien określić wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1 powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami *„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.”*

Jednocześnie art. 154 ust. 1 powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że: *„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”.*

W rozpatrywanym przypadku w celu oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wyceniający zastosował podejście porównawcze.

4.2. **Podejście porównawcze**

Zgodnie z art. 153. 1. powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. 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.*”

Ponadto metodologię wyceny nieruchomości oparto na wymogach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., poz. 1832). Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcia do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata. Może to mieć miejsce na przykład wówczas, gdy określony rynek jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcje kupna sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości występują na nim rzadko (sporadycznie).

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- a) metodę porównywania parami,
- b) metodę korygowania ceny średniej,
- c) metodę analizy statystycznej rynku.

Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku. Ze względu na wystarczającą ilość nieruchomości podobnych na lokalnym rynku (analiza rynku pkt 5. *Analiza rynku*) dla każdego z rynków, wyceniający zastosował metodę korygowania ceny średniej.

4.2.1. **Metoda korygowania ceny średniej**

Zgodnie z § 8.2. powołanego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości: „*Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości 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.*”

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Poprzez nieruchomości podobne⁵ rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzującego 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 cechom rynkowym nieruchomości.

Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- utworzył zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny,
- ustalił trend czasowy i zaktualizował ceny transakcyjne na datę wyceny,
- ustalił cechy rynkowe wpływające w zasadniczy sposób na zróżnicowanie cen na danym rynku nieruchomości oraz dokonał oceny wielkości wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- podał charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- określił cenę średnią (C_{sr}) oraz cenę minimalną (C_{min}) i maksymalną (C_{max}) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny,
- opisał nieruchomość o cenie minimalnej (C_{min}) i jej cechy rynkowe oraz nieruchomość o cenie maksymalnej (C_{max}) i jej cechy rynkowe w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- określił zakres sumy współczynników korygujących jako:

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

- obliczył zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych wynikający z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}],
- określił jednostkową wartość rynkową wycenianej nieruchomości wg wzoru:

$$W_R = P \times C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

- W_R - wartość rynkowa wycenianej nieruchomości
- P - powierzchnia - liczba jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku, lokalu)
- C_{sr} - średnia cena transakcyjna w zbiorze nieruchomości podobnych
- n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości
- u_i - wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- K - dodatkowy współczynnik korekcyjny (omówiony poniżej)

Przy zastosowaniu wyżej omówionej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny K_z przedziału 0,90 - 1,10. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe, np. istnienie stref ochronnych infrastruktury technicznej, konserwatora zabytków, służebności, bądź też występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

⁵ Zgodnie z art. 4 pkt 16) powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to „(...) nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

5. ANALIZA RYNKU

5.1. Poznański rynek lokalny

CHARAKTERYSTYKA RYNKU POZNAŃSKIEGO⁶

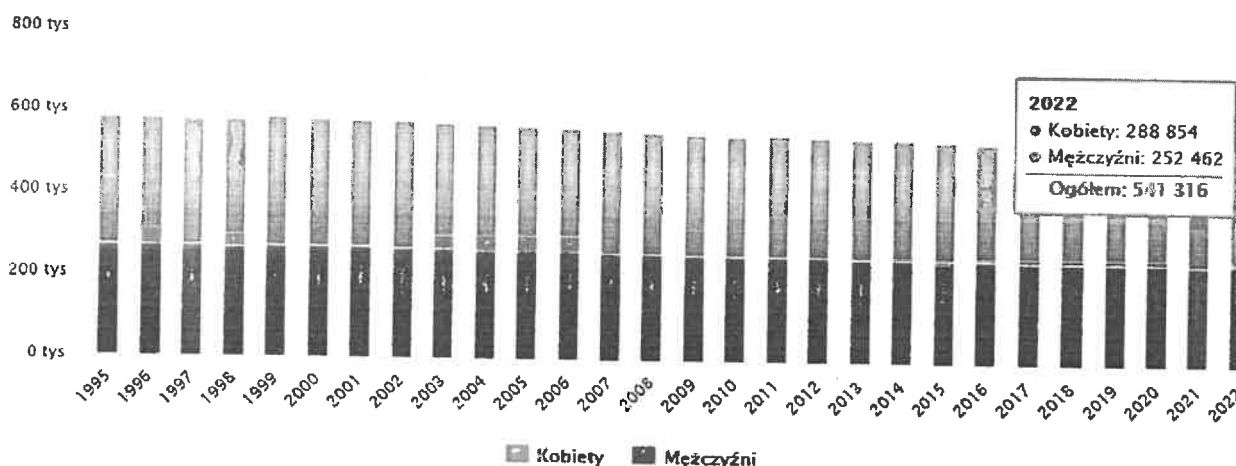
Poznań jest bardzo dużym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 540.146 wg stanu na 31.12.2023r., z czego 53,3% stanowią kobiety, a 46,7% mężczyźni. W latach 2002-2023 liczba mieszkańców zmalała o 6,4%. Średni wiek mieszkańców wynosi 42,1 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców Poznania w 2050r. wynosi 402.076, z czego 211.951 to kobiety, a 190.125 mężczyźni.

Poznań ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -1.409. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -2,59 na 1000 mieszkańców Poznania. W 2022r. urodziło się 4.859 dzieci, w tym 48,3% dziewczynek i 51,7% chłopców. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,78 i jest nieznacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2022r. zarejestrowano 4.356 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 6.105 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Poznania: -1.749. W tym samym roku 317 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 118 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 199. 60,7% mieszkańców Poznania jest w wieku produkcyjnym, 15,6% w wieku przedprodukcyjnym, a 23,8% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Populacja – Poznań w latach 1995 – 2022

(źródło: GUS)



W 2022r. w Poznaniu oddano do użytku 5.319 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano zatem do użytku 9,83 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Poznaniu to 292.187 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 536 mieszkań. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski.

⁶ Na podstawie: www.polskawliczbach.pl

92,0% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 5,6% na cele indywidualne, 2,3% jako mieszkania komunalne.

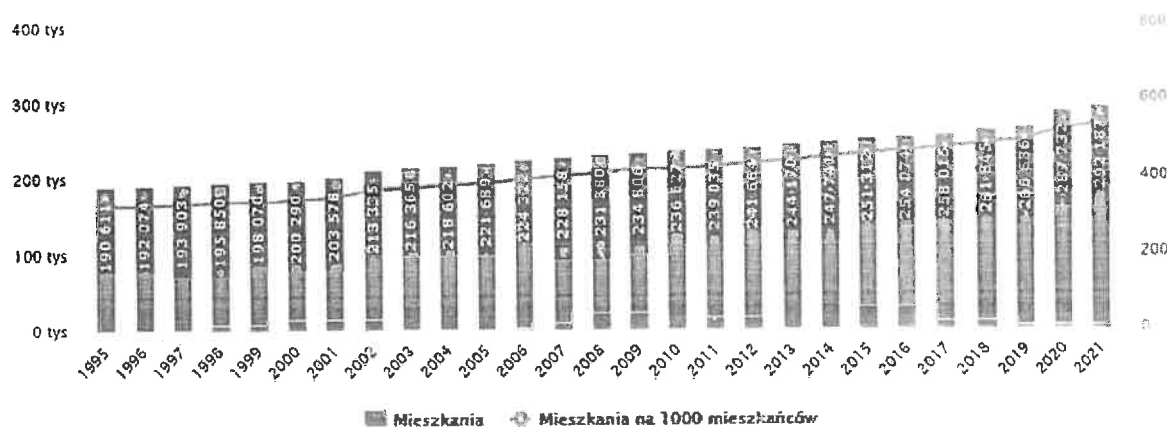
Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Poznaniu to 2,85 i jest znacznie mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022r. w Poznaniu to 61,60 m² i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 94,18% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 93,39% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 92,72% mieszkań posiada łazienkę, 83,31% korzysta z centralnego ogrzewania, a 78,39% z gazu sieciowego.

W 2021 zarejestrowano w Poznaniu 6.382 transakcje rynkowe lokali mieszkalnych w Rejestrze Cen Nieruchomości (RCN). Mediana cen transakcyjnych wynosiła 7.630 zł/m², natomiast średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych to 7.663 zł/m². Na rynku pierwotnym odnotowano 4.525 transakcji: mediana cen wyniosła dla rynku pierwotnego 7.661 zł/m², średnia natomiast 7.781 zł/m²; na rynku wtórnym 1.857 transakcji rynkowych; mediana cen 7.478 zł/m², średnia 7.371 zł/m².⁷

Liczba mieszkań w latach 1995–2021

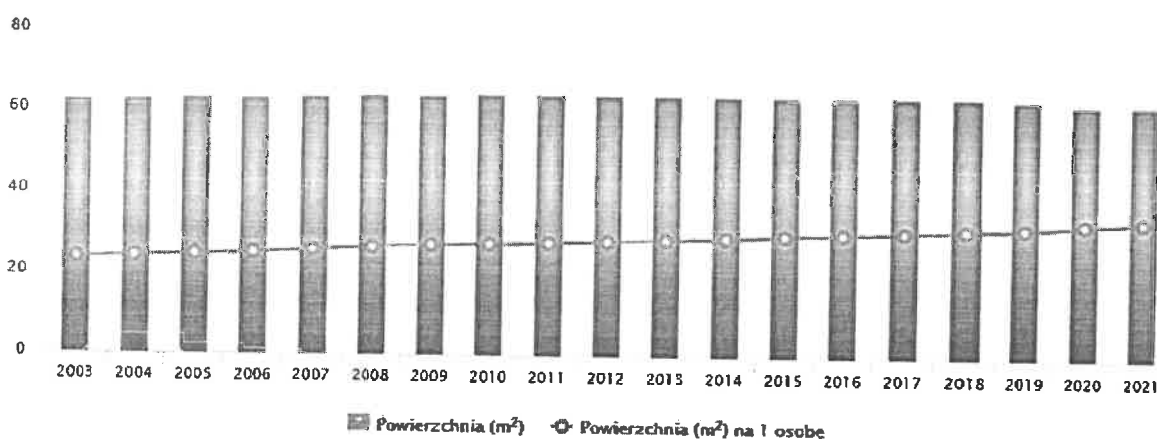
(Źródło: GUS)



⁷ Prezentowane dane dotyczące wielkości sprzedaży oraz cen nieruchomości zostały opracowane na podstawie informacji pozyskanych z Rejestrów Cen Nieruchomości (RCN) prowadzonych przez starostwa powiatowe bądź prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych. Obserwacji podlegają wyłącznie transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości, które zostały zawarte w trakcie badanego okresu. Prezentowane dane dotyczą sprzedaży o charakterze rynkowym, tj. sprzedaży na wolnym rynku oraz sprzedaży przetargowej. W przypadku braku odpowiedniej informacji w zbiorach pochodzących z RCN, podział na rynek pierwotny i wtórny został przeprowadzony przyjmując założenie, że sprzedaż na rynku pierwotnym dotyczy transakcji dokonywanych na wolnym rynku, gdzie stroną sprzedającą jest osoba prawna i średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi co najmniej 2.000 zł. Do transakcji na rynku wtórnym zaliczono pozostałe transakcje rynkowe przeprowadzone na wolnym rynku oraz sprzedaż przetargową.

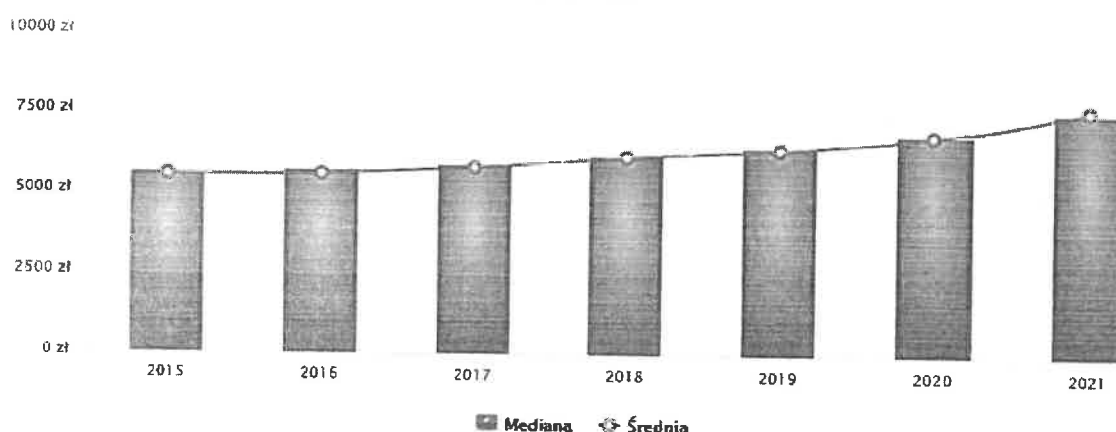
Przeciętna powierzchnia (m²) użytkowa mieszkania w latach 2003–2021

(Źródło: GUS)



Ceny transakcyjne (zł) lokali mieszkalnych w latach 2015–2021

(Źródło: GUS)



5.2. Rynek mieszkaniowy w Polsce⁸

Przez ostatnie lata obserwowaliśmy stały wzrost cen nieruchomości. Czynnikiem napędzającym rynek nieruchomości w Polsce był zdecydowany deficyt mieszkaniowy. Jednak liczba ludności w Polsce systematycznie spada, jednocześnie wzrasta liczba mniejszych gospodarstw domowych, co z kolei wpływa na zmianę sytuacji na rynku. Dodatkowo, w czasach blisko zerowych stóp procentowych mieszkania stanowiły pożądaną lokatę kapitału wśród Polaków, których było stać na ich zakup. Ceny dodatkowo windował wysoki popyt i niewystarczająca podaż.

Na rynek mieszkaniowy w Polsce oddziałuje obecnie wiele czynników mających zarówno pozytywny, jak i negatywny efekt. Do największych zagrożeń dla sektora mieszkaniowego można zaliczyć ryzyko powstania tzw. bańki na rynku mieszkaniowym. Wynika to z trwającego nieprzerwanie od 2012r. wzrostu cen mieszkań. Natomiast czynnikiem zmniejszającym to ryzyko jest mniej gwałtowna dynamika wzrostu tych cen w porównaniu do sytuacji z lat 2006-2008 idąca w parze ze wzrostem wynagrodzeń.

⁸ Na podstawie: forsal.pl, bezprawnik.pl, pkobp.pl, rynekpierwotny.pl, rp.pl

Rynek mieszkaniowy w latach 2022 - 2024 uległ jednak przeobrażeniu. Eksperti PKO BP przewidywali, że w tym okresie mieszkania będą tanieć w konsekwencji niskiej dostępności kredytu. Jednak obecnie ceny mieszkań w Polsce są o około 29% wyższe niż przed rokiem. Sprzedaż na rynku mieszkaniowym w Polsce maleje od II kwartału 2022r. i to jedyne zauważalne spadki, bowiem aktualna sytuacja w Polsce nie wskazuje na to, żeby ceny zauważalnie malały. Drugą bowiem stroną medalu okazała się rekordowa inflacja, rosnące ceny materiałów budowlanych i ich ograniczona dostępność. Stąd szansą na zakup mieszkania w 2023 i 2024r. mogły być jedynie okazje cenowe, pojawiające się coraz rzadziej na rynku.

Jednak na części rynków nadal liczba mieszkań dostępnych w sprzedaży na koniec grudnia 2022r. i w 2023r. była rekordowo wysoka przy wyraźnie ograniczonym popycie. Takie porównanie relacji popytu i podaży wskazuje na nadwyżkę mieszkań w ofercie. Pod względem cen obecnie pojawiają się promocje i upusty u deweloperów (rynek pierwotny), co jest widoczne w niewielkiej korekcie cen mieszkań sprzedanych. Nadal jednak, jeśli chodzi o ceny mieszkań pozostających w ofercie widać wyraźne wzrosty, spowodowane m.in. wprowadzaniem do sprzedaży bardzo drogich inwestycji.

Ponadto rok 2023 branżowi analitycy rynku porównywali do kolejki górskiej, rozpoczął się bowiem od załamania sprzedaży, by ostatecznie zaliczyć aż dwa boomy sprzedażowe. Pierwszy został odnotowany latem po lipcowym starcie rządowego programu dopłat „Bezpieczny kredyt 2%”, po jesiennym spowolnieniu pod koniec roku został odnotowany drugi boom wynikający z wyczerpywania się puli pieniędzy na dopłaty z ww. programu. To w sposób naturalny przełożyło się na odnotowywane ceny sprzedaży mieszkań.

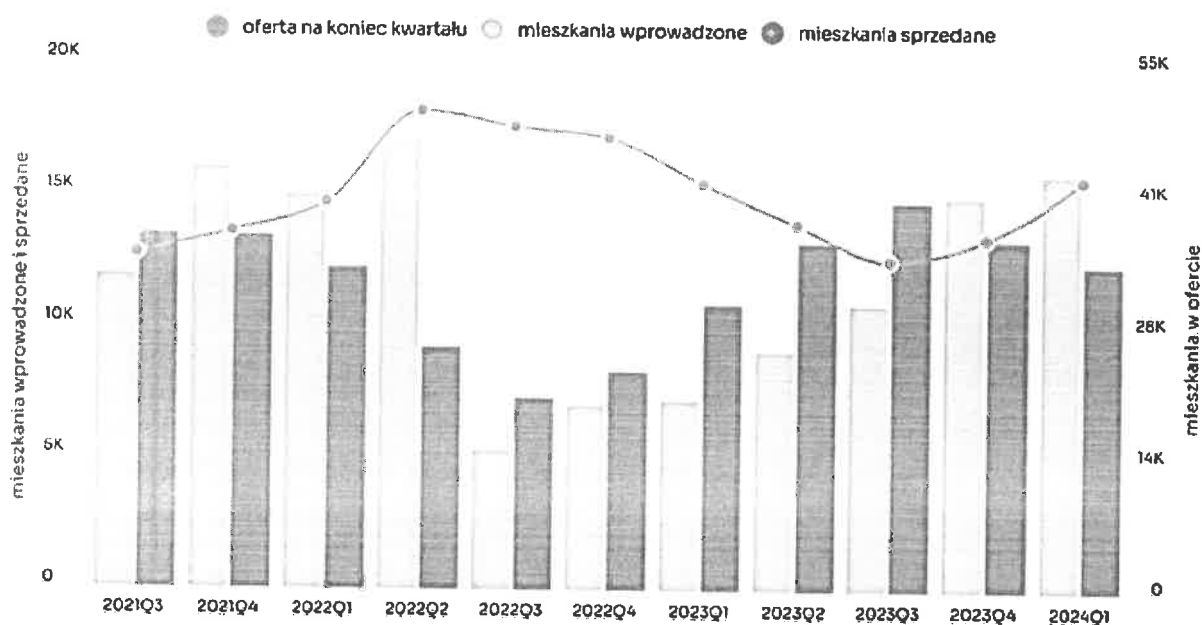
Dodać należy, iż program sygnowany przez Rząd, który ruszył 01.07.2023r. szacowany był przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii na kilka do kilkunastu tysięcy beneficjentów 2% kredytu, a w następnych latach 40 tys. rocznie. Ostatecznie, zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej liczba klientów poszukujących środków na zakup domu/mieszkania podwoiła się w porównaniu z lipcem 2022r., a wartość wniosków o kredyty hipoteczne wzrosła aż o 273%. Deweloperzy sprzedali w lipcu 2023r. w siedmiu największych polskich aglomeracjach 5,7 tys. mieszkań. Dla porównania: w II poł. 2022r. miesięcznie było nabywanych nie więcej niż 3,0 tys. lokali. Warto także odnotować, iż Bezpieczny Kredyt 2% - jeden z pomysłów PiS na kampanię wyborczą - jako produkt finansowy, który był dostępny dopiero od początku lipca 2022r. i początkowo tylko w niektórych bankach, cieszył się niespodziewaną popularnością. W okresie niespełna 5 tygodni klienci złożyli wnioski na 24 tys. takich pożyczek. Jednocześnie okazało się, że rynek nie był gotowy na taki skok. Według danych GUS w 2022r. firmy deweloperskie zaczęły budowę 116 tys. mieszkań, tj. o 30% mniej niż w 2021r. Tymczasem do użytkowania oddały prawie 144 tys. lokali. I poł. 2023r. to kontynuacja. Deweloperzy przekazali klientom klucze do 64 tys. lokali, ale zaczęli budowę tylko 48 tys. mieszkań. Wg Polskiego Związku Firm Deweloperskich najlepsza sytuacja była w Poznaniu oraz Łodzi.

Nagły wzrost popytu odbił się w cenach. Kredyt 2% był z jednej strony tańszy, jednak z drugiej wzrósł koszt zakupu mieszkania, zwłaszcza na tle „zamrożenia” cen przez deweloperów w 2022r. Wg analiz Polskiego Związku Firm Deweloperskich najwolniej mieszkania drożały w Poznaniu i Łodzi.

Początek 2023r. był kontynuacją zastoju z II połowy 2022r. Najgorszym miesiącem okazał się styczeń, wówczas według BIK uruchomiono tylko 6,2 tys. kredytów mieszkaniowych. Od marca zaczęło się ożywienie, a od sierpnia był odnotowywany kolejny boom sprzedażowy. Rekordowy okazał się październik, w którym wypłaconych zostało 24 tys. kredytów na rekordową kwotę 9,7 mld zł. Jako przyczynę ożywienia na rynku uznano złagodzenie zapisów Rekomendacji S przez KNF, co sprawiło, że wzrosła zdolność kredytowa osób planujących zakup mieszkania. Analitycy szacują także, że poprawiły się nastroje społeczne, nastąpiło „przyzwyczajenie” się do wojny za wschodnią granicą, „oswojenie” z funkcjonowaniem w warunkach wysokiej inflacji oraz wysokich stóp procentowych. Na skokowy wzrost popytu zareagowali zarówno deweloperzy, jak i sprzedający mieszkania na rynku wtórnym, podwyższając ceny. Od maja do listopada 2023r. ceny wzrosły średnio o 9,5 proc., a liderami wzrostów były Kraków (23%) oraz Warszawa (19%).

Z kolei 2024r. rozpoczął się od wzrostu podaży - do sprzedaży trafiło aż o 120% więcej mieszkań w stosunku do tego samego okresu rok wcześniej, natomiast deweloperzy sprzedali mniej lokali niż w poprzednim kwartale, tj. 12,4 tys. lokali mieszkalnych w siedmiu głównych rynkach w Polsce, czyli o 14% więcej niż przed rokiem i o 7% mniej niż kwartał wcześniej. Natomiast z danych Otodom Analytics wynika, że od stycznia do marca 2024r. w granicach największych miast: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Warszawa i Wrocław, do sprzedaży trafiło 15,9 tys. mieszkań. Na koniec marca 2024 r. dostępnych do sprzedaży było 43 tys. mieszkań w stanie deweloperskim, czyli o blisko 17% więcej niż na przełomie 2023 i 2024r. Świadczy to o tym, że przewaga podaży nad popytem spowodowała zwiększenie oferty, choć należy odnotować, że sytuacja różni się w zależności od miasta.

Spośród siedmiu największych rynków to Poznań i Wrocław odnotowały najsilniejsze wzrosty oferty nowych mieszkań na sprzedaż, odpowiednio 45% i 36%. Dla Poznania to rekord, bowiem jeszcze nigdy w ofercie nie było tu w sprzedaży aż tylu dostępnych mieszkań na rynku pierwotnym. W Krakowie i w Łodzi liczba mieszkań w ofercie rosła o niespełna 20%, a w Warszawie o 8%. W Trójmieście nie nastąpiła praktycznie żadna zmiana, a w Katowicach odnotowano 3% spadek.



Źródło: <https://businessinsider.com.pl>

Sytuacja na koniec maja 2024r:

Miasto	Przeciętna cena m ²	Zmiana od maja 2023	Zmiana od kwietnia 2024
Toruń	10 000 zł	25%	12%
Białystok	10 700 zł	27%	5%
Bydgoszcz	8 573 zł	14%	5%
Radom	7 437 zł	14%	4%
Warszawa	17 522 zł	33%	2%
Gdańsk	13 897 zł	23%	2%
Wrocław	13 300 zł	23%	0,97%
Łódź	9 026 zł	17%	0,5%
Lublin	10 400 zł	19%	0,3%
Szczecin	10 202 zł	19%	0,3%
Kraków	15 750 zł	33%	-0,7%
Poznań	11 288 zł	16%	-0,97%
Częstochowa	6 990 zł	9%	-1%
Rzeszów	9 700 zł	21%	-2%
Sosnowiec	6 757 zł	19%	-3%
Gdynia	12 022 zł	11%	-3%
Katowice	9 203 zł	4%	-5%

WYNAJEM

W związku z powyższym eksperci prognozują rozszerzenie oferty mieszkań na wynajem, a chociaż rynek najmu instytucjonalnego w Polsce dopiero raczkuje, ma obiecujące perspektywy. Tym bardziej, że znalazł się w kręgu zainteresowania dużych i doświadczonych inwestorów.

Wysokość luki podaźowej na rynku mieszkaniowym – wg danych firmy doradczej PwC – jest wciąż znacząca, mimo zasadniczego zwiększenia się zasobu mieszkaniowego – z 13,5 mln w 2010r. do ponad 15 mln w 2020r.

Z kolei dane Otodom wskazują, że w ciągu ostatnich 8 lat ceny mieszkań w Polsce na rynku pierwotnym wzrosły o ok. 95%, analogicznie na rynku wtórnym o 87%. W 2024r. analitycy przewidują 10-15% wzrost cen mieszkań w Polsce, co dotychczas się nie potwierdziło. To efekt ograniczonej podaży gruntów pod kolejne inwestycje. Wyzwaniem dla kupujących może być także zakończenie programu Bezpieczny Kredyt 2% i wysoki poziom stóp procentowych. W związku z tym wielu osób już dzisiaj nie stać i nie będzie stać w dłuższej perspektywie na kupno mieszkania na własność. Z tego względu eksperci prognozują rozwój rynku najmu instytucjonalnego (PRS, czyli Private Rental Sector). Mieszkania na wynajem będą tańsze i nie będą wymagały zaciągania długoterminowych zobowiązań. Warto odnotować, że system PRS jest formą popularną w krajach Europy Zachodniej, natomiast w Polsce dopiero raczkuje; z raportu opracowanego przez firmę doradczą Knight Frank i kancelarię Dentons wynika, że PRS stanowi obecnie mniej niż 1%

całego polskiego rynku najmu (w państwach Europy Zachodniej ten odsetek plasuje się w przedziale 20-50%). Rosnące zainteresowanie PRS-ami wynika nie tylko z wyzwań cenowych – jest także efektem zmiany sposobu funkcjonowania znacznej części osób z pokolenia Z, które obecnie wkraczają na rynek pracy. Nie są one zainteresowane posiadaniem mieszkania na własność, chociażby z tego względu, że jest to pokolenie znacznie bardziej mobilne z wyboru od pokolenia swoich rodziców czy dziadków. I chętnie zmienia miejsce pracy, a co za tym idzie – miejsce zamieszkania. Z badania portalu Pracuj.pl wynika, że aż 56% przedstawicieli pokolenia Z myśli obecnie o zmianie pracy i jest to najwyższy wynik spośród wszystkich generacji. Jego przedstawiciele mogą więc poszukiwać mieszkania np. na czas pracy w danej organizacji, aby później przenieść się do innego miasta, a nawet kraju.

5.3. Rynek mieszkaniowy w Poznaniu⁹

Poznański rynek mieszkaniowy

(styczeń 2024 r.)

średnia cena za m kw.
nowego M



12 535 zł/m kw.

wzrost cen mieszkań
miesiąc do miesiąca



dostępne oferty mieszkań

4 662



powierzchnia nowego mieszkania możliwa
do zakupu na kredyt przez singla*



30 m
kw.



powierzchnia nowego mieszkania możliwa
do zakupu na kredyt przez rodzinę 2+1*

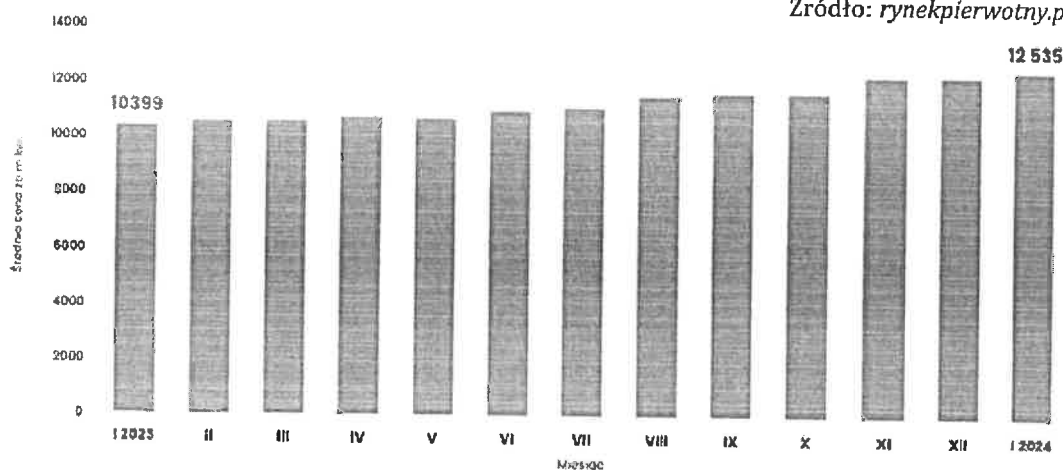


54 m
kw.



*założenia dot. kredytu: wkład własny 10%, oprocentowanie 7,5%, okres spłaty 25 lat

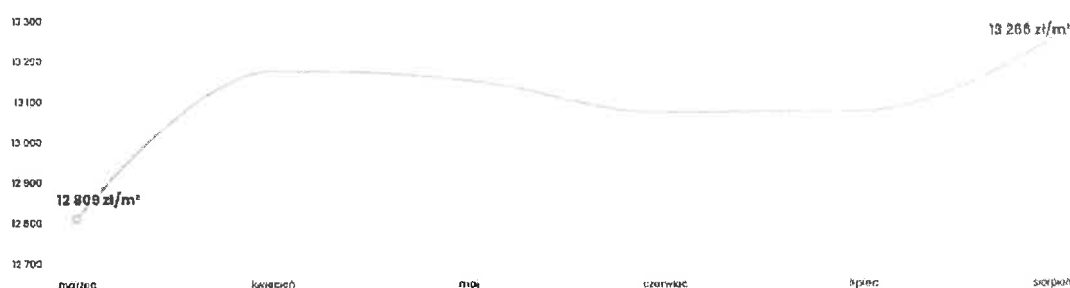
Źródło: rynekpierwotny.pl



⁹ Na podstawie: forsa.pl, bezprawnik.pl, pkobp.pl, rynekpierwotny.pl, rp.pl

Średnia cena mieszkań w Poznaniu w styczniu 2024r. wynosiła 12.535 zł/m², w marcu 12.808 zł/m², natomiast w sierpniu 13.266 zł/m². Tym samym odnotowano zmianę średniej ceny ofertowej na rynku pierwotnym o 1% względem poprzedniego miesiąca oraz 15% w stosunku do sierpnia 2023r. W tym czasie liczba lokali, która trafiła do sprzedaży wzrosła. Na koniec miesiąca poznańscy deweloperzy posiadali w swojej ofercie dokładnie 6.918 ofert nowych mieszkań, w styczniu tego roku było to 4.662 ofert co z kolei stanowiło 295 mniej mieszkań niż w grudniu 2023r.

13 266 zł/m²



13 266 zł

Średnia cena za m²

+15% ↑

rok do roku

6918

Liczba mieszkań

+69% ↑

rok do roku

706 924 zł

Średnia cena ofertowa

+8% ↑

rok do roku

Średnie ceny mieszkań w dzielnicach Poznania



Dzielnica

Cena za m²

Grunwald

13 592 zł/m²

Jeżyce

13 252 zł/m²

Nowe Miasto

12 446 zł/m²

Stare Miasto

13 406 zł/m²

Wilda

14 451 zł/m²

Źródło: rynekpierwotny.pl

Ponadto rynek wtórny w Poznaniu także stanął pod znakiem wzrostu cen mieszkań. W styczniu 2024r. statystycznie kupujący musiał się liczyć z wydatkiem rzędu 11.460 zł/m², decydując się na zakup na rynku wtórnym.

5.4. Analiza rynku lokalnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych

Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen

Ze względu na wystarczającą ilość danych, szczegółowym badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości podobnych - obrębów Gołęczin i Strzeszyn. W trakcie analizy szczegółowej zbadano transakcje sprzedaży według poniższych kryteriów:

- lokalizacja: rynek lokalny, obręb Gołęczin (0020) i Strzeszyn (0025), uwaga, zostały przyjęte transakcje z obrotu wolnorynkowego w granicy osiedli strzeszyńskich, tj. położone wyłącznie w obrębie osiedli tzw. Strzeszyna Greckiego, Parkowego, Poetów, Starego, ograniczonych ul. Koszalińską oraz torami kolejowymi, tj. bez transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami położonymi w obrębie Strzeszyn w części osiedla Podolany (poza torami kolejowymi), natomiast włączono lokalizację południowej części osiedla Strzeszyn Grecki, w którą nieznacznie „wcina się” obręb Gołęczin,

MAPA POZNANIA



Źródło mapy: sip.geopoz.pl

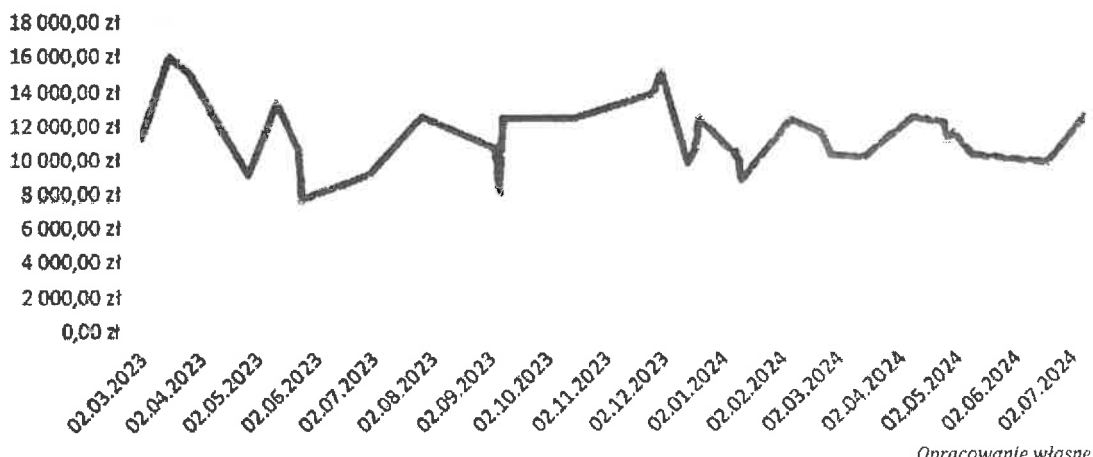
○ oznaczenie obrębu wybranego do procesu szacowania wartości rynkowej

- lokale mieszkalne, mieszkania o powierzchni użytkowej od 25,00 do 70,00 m²,
- budynki wielorodzinne, niskie i średniowysokie, z wyłączeniem zabudowy sprzed 2000r.,
- forma władania: prawo własności lokali mieszkalnych,
- okres analizy: dwa lata poprzedzające niniejszą wycenę, ostatecznie ze względu na wystarczającą ilość danych zostały przyjęte transakcje wyłącznie z 2023r. i początku 2024r.,
- brak ograniczeń mających wpływ na szacowaną wartość rynkową, forma obrotu: wolny rynek, rynek wtórny,
- jednostka odniesienia: 1m² Pu lokalu mieszkalnego.

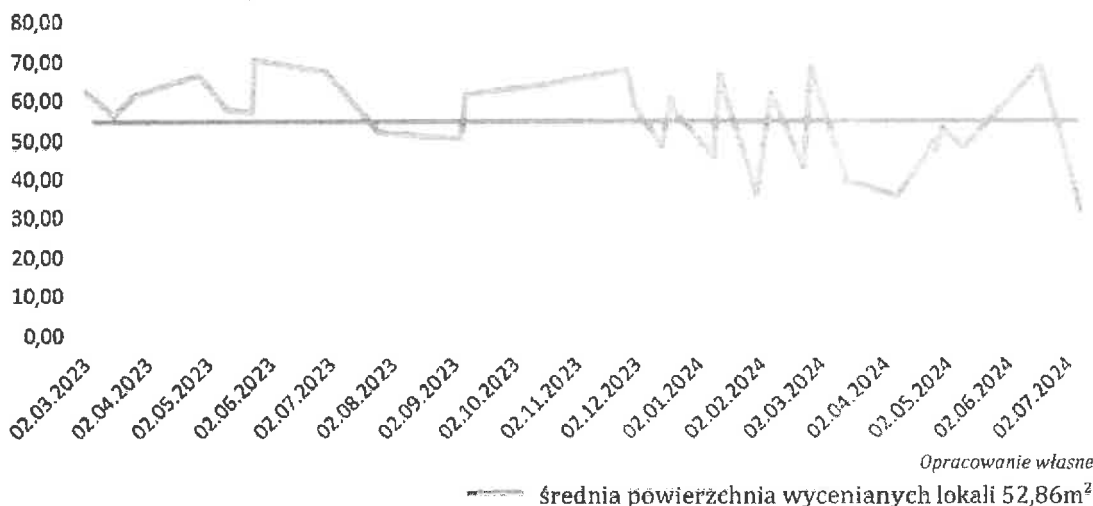
Dla nieruchomości przyjętych do porównania nie sporządzono świadectw charakterystyki energetycznej budynku/lokalu, bądź też brak informacji na ten temat.

Dla potrzeb wyceny autor operatu zebrał informacje z aktów notarialnych wg powyższych założeń. Spośród 41 transakcji odnotowanych na lokalnym rynku wtórnym w 2023 i 2024r. w cenach jednostkowych od 6.529,09 zł/m² (ul. Poetycka, data transakcji: 28.04.2023r.) do 21.390,37 zł/m² (ul. Tadeusza Mikke, data transakcji 07.06.2024r.), 2 transakcje znacznie różniły się od średniej cen, 3 cechowała powierzchnia większa od założonej oraz 1 była zlokalizowana w „starym” budownictwie przy ul. Biskupińskiej. Dla pozostałych 35 transakcji granica współczynników korygujących zawiera się w przedziale od 0,67 do 1,42, węższym od pożądanego 0,50 do 1,50, co świadczy o wysokim podobieństwie nieruchomości przyjętych do zbioru nieruchomości podobnych, położenie ceny średniej 0,44. Ustalono zatem, że cena 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zawiera się w przedziale cenowym od 7.620,26 zł/m² do 16.067,28 zł/m² najbardziej podobnych nieruchomości, przy średniej cenie transakcyjnej 11.298,86 zł/m², trend czasowy constans. Średnia powierzchnia danych przyjętych do wyceny wynosi 54,50m² i jest zbliżona do średniej powierzchni mieszkań nieruchomości wycenianej, która wynosi 52,86m².

Wykres obrazujący zależność cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do zbioru nieruchomości podobnych w czasie:



Wykres obrazujący powierzchnie poszczególnych nieruchomości przyjętych do zbioru nieruchomości podobnych:



Lokalizacja nieruchomości przyjętych do szacowania wartości została pokazana na poniższej mapie:



LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ



LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI PODOBYCH PRZYJĘTYCH DO WYCENY

Zbiór nieruchomości podobnych został wyselekcjonowany z danych transakcyjnych udostępnionych przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOŻ w Poznaniu (źródłami informacji były zawarte umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych). Liczbę i wagi cech ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości, będących przedmiotem obrotu rynkowego.

WPŁYW CECH NIERUCHOMOŚCI NA WYSOKOŚĆ CENY

W przypadku podobnych nieruchomości na pierwszy plan wysuwa się przeznaczenie w m.p.z.p. (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) oraz szeroko rozumiana lokalizacja:

- *Lokalizacja ogólna* – położenie nieruchomości w poszczególnych strefach miasta lub w przypadku położenia poza nim, oddalenie od jego granic oraz odległość od placówek oświaty, zdrowia, urzędów, punktów handlowych z dobrym połączeniem komunikacyjnym, bądź utrudnieniami komunikacyjnymi.

Otoczenie i sąsiedztwo – charakter i gęstość zabudowy w okolicy, sąsiedztwo i jego wpływ na ewentualny rozwój optymalnej funkcji nieruchomości lub ograniczenie rozwoju nieruchomości, bliskość ruchu pieszego, kołowego, bliskość atrakcyjnych terenów rekreacyjnych, handlowych, linia zabudowy, art. Ważnym aspektem jest ewentualny stopień uciążliwości sąsiedztwa na okolicę.

Pozostałymi cechami najczęściej wpływającymi na wysokość ceny za nieruchomość są następujące kryteria:

- *Stan techniczny budynku* – okres eksploatacji budynku, racjonalnie prowadzona gospodarka remontowa, bądź jej brak, przeprowadzone remonty kapitalne, modernizacja, wymiana instalacji, art.
- *Standard budynku* – funkcjonalność projektu, zakres instalacji, a także poziom rozwiązań architektonicznych i jakość użytych materiałów wykończeniowych.
- *Standard lokalu* – rodzaj i jakość wykończenia, rodzaj pomieszczeń, usytuowanie na kondygnacji, także względem stron świata (naświetlenie).
- *Dojazd do nieruchomości* – bezpośredni dojazd do nieruchomości, łatwość dojazdu i wjazdu na nieruchomość, kategoria drogi i rodzaj jej nawierzchni.
- *Zagospodarowanie terenu* – ogrodzenie i zagospodarowanie terenu drzewami i krzewami, a także elementami małej architektury, zabudowa dodatkowa.
- *Ograniczenia* – występowanie różnego rodzaju służebności przechodu i przejazdu, ograniczenia wjazdu i wyjazdu z nieruchomości w postaci kolizji dróg, posadowienia na nieruchomości linii tranzytowych sieci uzbrojenia terenu (sieci NN, WN, sieci telekomunikacji i teleinformatyki, sieci przesyłu gazu powyżej 0,5 Mpa, rurociągi dalekobieżne), inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu lokalnym (wodociągi, gazociągi, sieci kanalizacyjne, linie energetyczne SN i nn, linie telekomunikacyjne), objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską, posadowienie na nieruchomości pomnika przyrody; powyższe w różnym stopniu ogranicza plany inwestora, co często przekłada się na wysokość ceny za daną nieruchomość.

Przy omawianiu cech mających wpływ na wartość nieruchomości należy wspomnieć także o tzw. Czynniku ludzkim odnoszącym się nie tylko do dochodów czy majątku posiadanego przez potencjalnych nabywców, ich potrzeb, ale także preferencji, które znajdują odzwierciedlenie w dokonywanych na rynku nieruchomości lokalowych wyborach określonych nieruchomości, a następnie w popycie w poszczególnych segmentach rynkowych. Zarówno intuicja, jak i ostatnie osiągnięcia teorii ekonomii (art. teoria dyskretnego wyboru D. McFaddena) pokazują, że preferencje kupujących są niejednorodne. Czasami dokonywane przez nabywców wybory mogą wydawać się irracjonalne i sprzeczne z ogólnymi zachowaniami rynku.

5.5. Analiza rynku lokalnego nieruchomości gruntowych

Szacując wartość rynkową nieruchomości gruntowych należy zwrócić szczególną uwagę na zapis związany z przeznaczeniem terenu w planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy bądź w przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy uwzględnić faktyczny sposób użytkowania lub ustalenia planu ogólnego gminy (dotychczas: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego)¹⁰, które w zasadniczy sposób różnicują możliwości zainwestowania poszczególnych działek oraz wyznaczają ramy czasowe pozyskania ewentualnego pozwolenia na budowę.

Dla nieruchomości objętej zakresem niniejszego operatu szacunkowego w dacie wyceny jest sporządzony obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Badanie zapisów planistycznych (szczegółowy opis w pkt 3.3. *Przeznaczenie planistyczne* niniejszego operatu szacunkowego) wprowadziło kierunek przeznaczenia jako: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

Dla potrzeb niniejszej wyceny została dokonana szczegółowa analiza rynku lokalnego m. Poznania pod kątem zaistniałych w obrocie transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. W celu przeprowadzenia analizy zebrano informacje z aktów notarialnych - notowania cen transakcyjnych gruntów o podobnym charakterze w stosunku do nieruchomości wycenianej.

Rodzaj rynku określony został dla nieruchomości gruntowych:

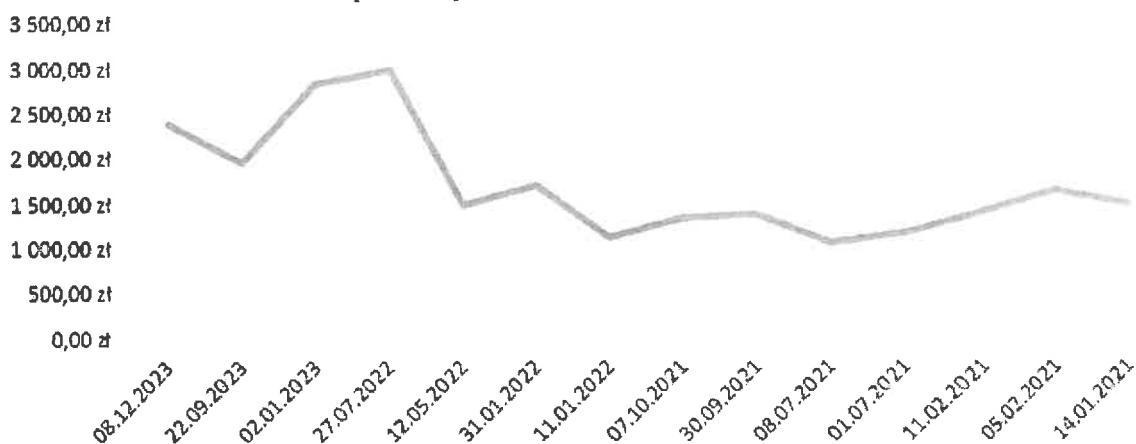
- niezabudowanych,
- objętych prawem własności,
- położonych na rynku lokalnym miasta Poznania z wyłączeniem strefy centralnej,
- przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego bądź Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym lub mieszkaniowym wielorodzinnym z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi,
- okres analizy: 2 lata poprzedzające niniejszą wycenę zostały rozszerzone i wstępna analiza objęła lata 2020 - 2024, co pozwoliło na bardziej wnikliwie zbadanie rynku, ostatecznie do wyceny zostały przyjęte dane z lat 2021-2024,
- dopuszczone umowy zawarte w drodze przetargu, zgodnie z § 5.6 powołanego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości „Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości”, tu: ze względu na wystarczającą ilość ostatecznie przyjęte wyłącznie dane zaistniałe w wolnym obrocie,
- podobny poziom możliwości inwestycyjnych, w tym m.in. rodzaju zabudowy, dokonania ewentualnego podziału, czasu potrzebnego do wyeksponowania na rynku i docelowej sprzedaży.

¹⁰ Zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu bądź w przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. W przedmiotowym przypadku teren wycenianej nieruchomości jest objęty treścią obowiązującego planu miejscowego, zrealizowana inwestycja zgodna z funkcją wyznaczoną w planie miejscowym.

Analizą zgodnie z powyższymi kryteriami zostały objęte 23 transakcje z przedziału cenowego od 613,98 zł/m² (Naramowice, ul. Czarnucha, powierzchnia 67.592m², data: 24.02.2021r.) do 3.839,22 zł/m² (Jeżyce, ul. Klemensa Janickiego, powierzchnia 10.781m², data: 28.04.2023r.), wszystkie objęte prawem własności, zakres współczynników korygujących dla tego zbioru zawiera się w przedziale od 0,41 do 2,55. W dalszym procesie wyceny zostały odrzucone transakcje o cenach skrajnych, łącznie 9. Stąd ostatecznie do wyliczenia średniej ceny jednostkowej gruntu został wybrany 14 elementarny zbiór nieruchomości podobnych z przedziału cenowego od 1.065,40 do 2.983,80 zł/m² po uwzględnieniu trendu czasowego (constans), najbardziej podobnych nieruchomości (cena średnia 1.713,56 zł/m²).

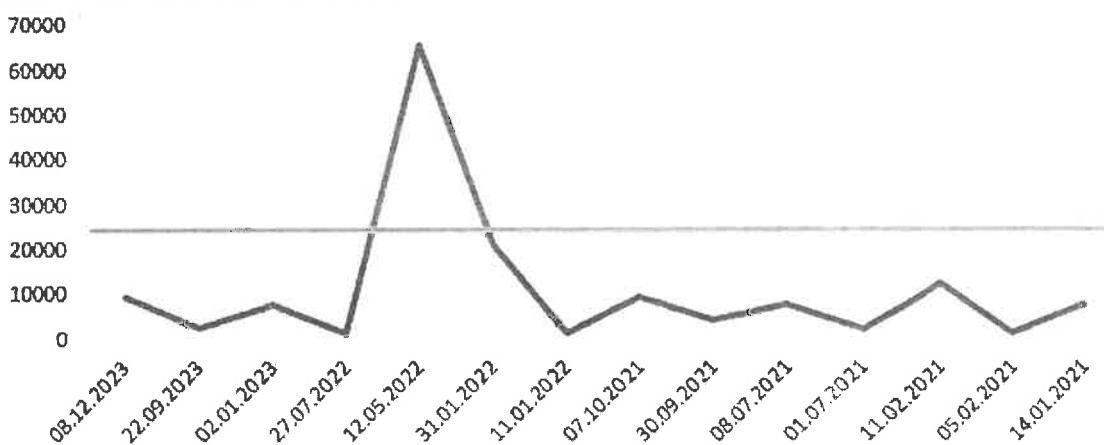
Szczegółowe zestawienie w Tab. *Zbiór nieruchomości podobnych w pkt 6.3. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej niniejszego operatu.*

Wykres obrazujący zależność cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do zbioru nieruchomości podobnych w czasie:



Opracowanie własne

Wykres obrazujący powierzchnie poszczególnych nieruchomości przyjętych do zbioru nieruchomości podobnych:



Opracowanie własne



— powierzchnia wycenianej nieruchomości gruntowej

Zbiór nieruchomości podobnych został wyselekcjonowany z danych transakcyjnych dostępnych w ZGiKM GEOPOZ w Poznaniu (źródłami informacji były zawarte umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych). Liczbę i wagi cech ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości, będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Lokalizację nieruchomości przyjętych do wyceny przedstawia poniższa mapa:



Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy www.google.com

-  LOKALIZACJA NIEMUCHOMOŚCI WYCENIANEJ
-  LOKALIZACJA NIEMUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO WYCENY JAKO PODOBNE

Wpływ cech nieruchomości na wysokość ceny

W przypadku nieruchomości gruntowych na pierwszy plan wysuwa się przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz lokalizacja nieruchomości, rozumiana w zróżnicowany sposób:

- **Atrakcyjne położenie:**

W tym przypadku bierze się pod uwagę **lokalizację ogólną** w przestrzeni miejskiej - położenie nieruchomości w poszczególnych strefach miasta lub w przypadku położenia poza nim, oddalenie od jego granic.

Lokalizację szczegółową - charakter i gęstość zabudowy w okolicy, sąsiedztwo i jego wpływ na ewentualny rozwój optymalnej funkcji nieruchomości lub ograniczenie rozwoju nieruchomości, bliskość ruchu pieszego, kołowego, bliskość atrakcyjnych terenów miejskich, handlowych, rekreacyjnych, linia zabudowy, itp. Ważnym aspektem jest ewentualny stopień uciążliwości sąsiedztwa na nieruchomość podlegającą wycenie.

Pozostałymi cechami najczęściej wpływającymi na wysokość ceny za nieruchomość są następujące kryteria:

- **Powierzchnia działki i jej ukształtowanie:**

Preferencje kupujących, zależą tu od rodzaju realizowanej inwestycji. Dla funkcji komercyjnych (usługi - handel) najwyższe stawki cenowe na rynku osiągane są za działki z przedziału od 1.500m² - 3.000m². Pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową najpopularniejsze są działki o powierzchniach pomiędzy 500m² a 1.200m²,

natomiast dla zabudowy wielorodzinnej 5.000m² - 8.000m². W niektórych gminach obowiązują przepisy dotyczące minimalnej wielkości działki przeznaczonej pod zabudowę. Pod zabudowę przemysłową, przemysłowo-usługową najbardziej poszukiwane są działki z przedziału od 5.000m² do 10.000m².

Należy pamiętać, że dla kupującego optymalna powierzchnia działki, to taka która w pełni pozwala na realizację zamierzeń inwestora. Nie bez znaczenia jest też ukształtowanie terenu. Najdroższe są działki płaskie, najłatwiejsze w zabudowie.

UWAGA!

W procesie wyceny wspólnej ocenie podlegają parametry nieruchomości (działki) związane z jej „przestrzennym” ukształtowaniem, a więc powierzchnia w korelacji z kształtem i ukształtowaniem terenu. Jest to o tyle istotne, że nawet działka o optymalnej powierzchni może mieć niekorzystny kształt, który uniemożliwia jej zagospodarowanie zgodne z wyznaczoną funkcją (np. działka bardzo wąska i długa lub o nieregularnym kształcie, która wymusza określony sposób zabudowy), analogicznej ocenie w korelacji z powierzchnią i kształtem podlega ukształtowanie (np. działka z intensywnym spadem terenu bądź znacznymi różnicami wysokości, wymagająca przeprowadzenia niwelacji będzie cieszyła się mniejszym powodzeniem, będzie bowiem wymagała poniesienia wyższego kosztu inwestycji). A zatem korelacja powierzchni, kształtu i ukształtowania daje pełen obraz możliwości zagospodarowania poszczególnych działek bądź ich kompleksu.

Różnice powierzchni zostały skorygowane przyjętą w procesie wyceny (pkt 6.5. niniejszego operatu) cechą *Powierzchnia, kształt działki i jej ukształtowanie*.

- **Uzbrojenie terenu** czyli stopień przydatności do zagospodarowania bez konieczności dodatkowego inwestowania w powyższe. Dla kupującego ważny jest dostęp do mediów czyli: sieci elektroenergetycznej, wody, kanalizacji, gazu, sieci teletechnicznej. W przypadku dużej liczby zarówno ofert, jak i zawartych transakcji można zauważyć, że cena tak ofertowa jak i transakcyjna jest zdecydowanie wyższa, w przypadku, gdy doprowadzone są media oraz dostępna jest kanalizacja i nie ma potrzeby instalowania szamba bądź własnej oczyszczalni ścieków, co obniża koszty inwestycji.
- **Korzystna komunikacja** – położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych, dojazd do nieruchomości, łatwość dojazdu i wjazdu na nieruchomość, kategoria drogi i rodzaj jej nawierzchni, ilość dostępnych miejsc parkingowych.
- **Ograniczenia** – występowanie w postaci różnego rodzaju służebności przechodu i przejazdu, ograniczenia wjazdu i wyjazdu z nieruchomości w postaci kolizji dróg, posadowienia na nieruchomości linii tranzytowych sieci uzbrojenia terenu (sieci NN, WN, sieci telekomunikacji i teleinformatyki, sieci przesyłu gazu powyżej 0,5 MPa, rurociągi dalekobieżne) inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu lokalnym (wodociągi, gazociągi, sieci kanalizacyjne, linie energetyczne SN i nn, linie telekomunikacyjne), czy objęcie nieruchomości ochroną konserwatorską, posadowienie na nieruchomości pomnika przyrody w różnym stopniu ogranicza plany inwestora, co często przekłada się na wysokość ceny za daną nieruchomość.

5.6. Trend czasowy

Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić, że polski rynek nieruchomości w ostatnich latach rozwijał się bardzo dynamicznie. Lata 2006-2007 to czas wzrostu cen i największego popytu zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Rok 2008 był już okresem wyhamowania, jesienią pojawiły się pierwsze sygnały alarmujące o kryzysie nadciągającym ze Stanów Zjednoczonych oraz o wprowadzanych obostrzeniach warunków przyznawania kredytów hipotecznych przez banki.

Przełom II i III kwartału 2008r., choć nadal odnotowywano niewielkie wzrosty cen nieruchomości, to jednak zdecydowanie okres stabilizacji rynku. W kolejnych miesiącach nastąpiło odwrócenie trendu. W styczniu i lutym 2009r. na polskim rynku wybuchła panika,

dotąd dodatkowo podsycana przez media. Mieszkania niemalże przestały się sprzedawać. Deweloperzy zaczęli obniżać ceny, a rynek wtórny praktycznie zamarł. Porównując ceny ofertowe gruntów występujące na rynku w II połowie 2008 do cen z II połowy 2009r., przeważają spadki. Najbardziej potaniały grunty zlokalizowane w miastach regionalnych. W drugiej połowie 2009r. pozytywne informacje z rynku zachęciły właścicieli gruntów do zaprzestania obniżania cen i ostatnie miesiące 2009 oraz rok 2010 charakteryzowały się już wolnym spadkiem, zmierzającym do stabilizacji (z wyłączeniem rynku lokali mieszkalnych). Obecnie, w oparciu o analizę zebranych transakcji oraz w oparciu o informacje uzyskane z publikacji firm zajmujących się rynkiem nieruchomości ustalono, iż lata 2011 i 2012 charakteryzowały się już niewielkim wzrostem popytu na rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę, związanych m.in. z lepszą polityką finansową banków, co pociągnęło za sobą niewielki wzrost cen transakcyjnych w latach 2011 / 2012, jednak już w ostatnich miesiącach 2012 roku trend się ustabilizował i pozostaje na wyrównanym poziomie przez kolejne lata 2013 - 2024.

Analizy przeprowadzane na dużej liczbie danych transakcyjnych pozwalają prognozować, iż w najbliższych latach ceny pozostaną na aktualnym poziomie z niewielkimi korektami racjonalnego wzrostu cen, biorąc dla porównania dynamikę w latach przedkryzysowych. W przeprowadzonym porównaniu dla transakcji zawartych w analizowanym okresie przyjęto trend na poziomie $T_c = 1,00$ (constans) dla przedmiotowego rynku nieruchomości gruntowych, który dotychczas nie zareagował zmianą cen na panujący w minionych miesiącach w kraju stan epidemii wymagający zachowania szczególnych środków ostrożności w celu zapobiegania rozprzestrzenianiu się wirusa SARS-CoV-2, w konsekwencji niepewną sytuację gospodarczą najbliższych miesięcy, w tym zmiany poziomu cen sprzedaży oraz regularności i ciągłości ponoszonych opłat.

Obecnie na scenariusz bieżącej projekcji w znacznym stopniu wpływają makroekonomiczne skutki agresji zbrojnej Rosji przeciw Ukrainie i związanych z tym sankcji nakładanych na Rosję. Należy przyjąć założenie, iż zostanie utrzymana co najmniej część sankcji nakładanych przez państwa zachodnie na Rosję, a co za tym idzie w relacjach gospodarczych nie nastąpi powrót do *status quo* sprzed agresji. Bezpośrednim skutkiem rosyjskiej agresji przeciw Ukrainie są wyraźnie wyższe notowania cen surowców energetycznych i części surowców rolnych na rynkach światowych, których ceny już wcześniej dynamicznie rosły. Na krajowe procesy cenotwórcze w 2022/2023r. i pierwszych miesiącach 2024r. nadal oddziałują również wysokie koszty uprawnień do emisji CO₂ oraz przedłużające się napięcia w globalnych sieciach dostaw. W warunkach silnej odbudowy popytu w gospodarce po okresie obowiązywania istotnych obostrzeń wprowadzonych w związku z wybuchem pandemii powyższe okoliczności skutkują niebilansowaniem wielu rynków, prowadząc do nasilenia presji cenowej i wyraźnego wzrostu inflacji CPI w 2023r. i pierwszych miesiącach 2024r.

To wszystko w konsekwencji może wpływać także na sytuację popytu i podaży oraz wysokości cen transakcyjnych, obecnie jest obserwowany głównie spadek ilości zawieranych transakcji przy stabilności cen.

6. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

6.1. Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej, lokale mieszkalne

Zarejestrowane transakcje dotyczące nieruchomości podobnych zostały zestawione w poniższej tabeli. Jako porównawczą jednostkę odniesienia przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto notowania z zawartych transakcji z obszaru rynku lokalnego części obrębów Gołęcin (0020), Strzeszyn (0025), zgodnie ze szczegółową analizą przedstawioną w pkt 5.4. *Analiza rynku lokalnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych* niniejszego operatu szacunkowego. W oparciu o powyższe ustalenia określono zbiór w liczbie 35 transakcji zarejestrowanych w obrocie wyłącznie w 2023 i 2024r.

TAB. Zbiór nieruchomości podobnych
LOKALE MIESZKALNE

Lp	Położenie	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Jednostkowa cena transakcyjna (zł/m ²)	Współczynnik upływu czasu	Jednostkowa cena uwzględniająca trend czasowy (zł/m ²)
1	ul.	10.05.2024	47,90	490000	10 229,65 zł	1,000	10 229,65 zł
2	ul.	12.01.2024	66,43	580000	8 731,00 zł	1,000	8 731,00 zł
3	ul.	30.04.2024	52,80	610000	11 553,03 zł	1,000	11 553,03 zł
4	ul.	15.03.2024	39,47	399900	10 131,75 zł	1,000	10 131,75 zł
5	ul.	10.01.2024	45,26	458000	10 119,31 zł	1,000	10 119,31 zł
6	ul.	09.07.2024	32,24	400000	12 406,95 zł	1,000	12 406,95 zł
7	ul.	19.06.2024	68,85	670000	9 731,30 zł	1,000	9 731,30 zł
8	ul.	25.04.2024	49,50	596000	12 040,40 zł	1,000	12 040,40 zł
9	ul.	08.04.2024	35,75	445000	12 447,55 zł	1,000	12 447,55 zł
10		07.02.2024	61,62	760000	12 333,66 zł	1,000	12 333,66 zł
11	ul.	27.02.2024	68,35	700000	10 241,40 zł	1,000	10 241,40 zł
12	ul.	31.01.2024	36,23	410000	11 316,59 zł	1,000	11 316,59 zł
13	ul.	23.02.2024	42,86	495000	11 549,23 zł	1,000	11 549,23 zł
14	ul.	10.01.2024	47,18	490000	10 385,76 zł	1,000	10 385,76 zł
15	ul.	26.04.2024	46,75	520000	11 122,99 zł	1,000	11 122,99 zł
16	ul.	10.01.2024	47,18	490000	10 385,76 zł	1,000	10 385,76 zł
17	ul.	27.03.2023	61,75	929000	15 044,53 zł	1,000	15 044,53 zł
18	ul.	02.03.2023	62,59	715000	11 423,55 zł	1,000	11 423,55 zł
19	ul.	12.05.2023	57,60	788000	13 333,33 zł	1,000	13 333,33 zł
20	ul.	10.01.2024	47,18	490000	10 385,76 zł	1,000	10 385,76 zł

1	2	3	4	5	6	7	8
Lp	Położenie	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Jednostkowa cena transakcyjna (zł/m ²)	Współczynnik upływu czasu	Jednostkowa cena uwzględniająca trend czasowy (zł/m ²)
	POZNAŃ						
	STRZESZYN						
21	ul.	16.03.2023	55,89	898000	16 067,28 zł	1,000	16 067,28 zł
22	ul.	19.12.2023	60,76	700000	10 697,83 zł	1,000	10 697,83 zł
23	ul.	21.12.2023	57,13	710000	12 427,80 zł	1,000	12 427,80 zł
24	ul.	01.12.2023	58,79	949000	15 121,62 zł	1,000	15 121,62 zł
25	ul.	16.10.2023	64,19	800000	12 463,00 zł	1,000	12 463,00 zł
26	ul.	06.09.2023	52,10	425000	8 157,39 zł	1,000	8 157,39 zł
27	ul.	25.05.2023	70,47	547000	7 620,26 zł	1,000	7 620,26 zł
28	ul.	04.09.2023	50,40	537000	10 654,76 zł	1,000	10 654,76 zł
29	ul.	08.09.2023	61,62	845000	12 414,80 zł	1,000	12 414,80 zł
30	ul.	30.06.2023	67,20	612000	9 107,14 zł	1,000	9 107,14 zł
31	ul.	24.05.2023	56,92	600000	10 541,11 zł	1,000	10 541,11 zł
32	ul.	27.04.2023	66,17	605000	9 143,12 zł	1,000	9 143,12 zł
33	ul.	27.07.2023	51,85	650000	12 536,16 zł	1,000	12 536,16 zł
34	ul.	27.11.2023	68,11	940000	13 801,20 zł	1,000	13 801,20 zł
35	ul.	15.12.2023	48,30	473000	9 792,96 zł	1,000	9 792,96 zł
Cena średnia w zbiorze:					11 298,86 zł/m²		
Cena min w zbiorze:					7 620,26 zł/m ²		
Cena max w zbiorze:					16 067,28 zł/m ²		
Granica dolna współczynników korygujących					0,67		
Granica górna współczynników korygujących					1,42		
Położenie ceny średniej Pcs					0,44		(C _{sr-C_{min}})/(C _{max-C_{min}})

Charakterystyka nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcyjnej¹¹

*Nieruchomość o cenie transakcyjnej minimalnej
posiada następujące cechy rynkowe:*

Data transakcji	25.05.2023r.
Miejscowość	Poznań, ul.
Obręb	0025 Strzeszyn
Powierzchnia lokalu	70,47 m ²
Cena jednostkowa	7.620,26 zł
Rodzaj nabywanego prawa	własność
Funkcja	zabudowa mieszkaniowa
Uzbrojenie lokalu	eNN,w,ks,c,t
Rodzaj nieruchomości	lokalowa: lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niskim, budynek murowany, ilość izb: 4, parter, do lokalu przynależy ogródek
Obciążenia	Brak
Informacje dodatkowe	Transakcja wolnorynkowa. Dojazd porównywalny, dostęp do komunikacji miejskiej dobry. Miejsca parkingowe ograniczone.
Cechy	Lokalizacja: dobry Stan techniczny budynku: bardzo dobry Standard lokalu, wyposażenie: dobry Funkcjonalność lokalu: dobry Położenie na piętrze: bardzo dobry (dostęp do ogródka)

*Nieruchomość o cenie transakcyjnej maksymalnej
posiada następujące cechy rynkowe:*

Data transakcji	16.03.2023r.
Miejscowość	Poznań, ul.
Obręb	0025 Strzeszyn
Powierzchnia lokalu	55,89 m ²
Cena jednostkowa	16.067,28 zł
Rodzaj nabywanego prawa	własność
Funkcja	zabudowa mieszkaniowa
Uzbrojenie lokalu	eNN,w,ks,c,g,t

¹¹ Zgodnie z Notą Interpretacyjną wchodzącą w skład Standardów Zawodowych PPSKM - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, zalecaną do stosowania dla rzeczoznawców majątkowych zgodnie z tzw. dobrą praktyką zawodową i stanowiącą dorobek środowiska rzeczoznawców („operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej”) w przypadku zastosowania do szacowania wartości rynkowej metody korygowania ceny średniej, rzeczoznawca jest zobowiązany m.in. do (pkt 5.2.7. i 5.2.8. powołanej NI) „obliczenia ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenia ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})”, a następnie „Podania charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych”. Szczegółowy opis metodyki, w tym przebiegu kolejnych etapów szacowania wartości metodą korygowania ceny średniej w pkt 4.2.1. Metoda korygowania ceny średniej niniejszego operatu szacunkowego.

Rodzaj nieruchomości	lokalowa: lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym kilkulokalowym, niskim, budynek murowany, ilość izb: 3, parter, do lokalu przynależy ogród
Obciążenia	Brak
Informacje dodatkowe	Transakcja wolnorynkowa. Dojazd porównywalny, dostęp do komunikacji miejskiej dobry. Miejsca parkingowe ograniczone.
Cechy	Lokalizacja: dobry Stan techniczny budynku: bardzo dobry Standard lokalu, wyposażenie: bardzo dobry Funkcjonalność lokalu: dobry Położenie na piętrze: bardzo dobry (dostęp do ogródka)

Cechy różniące nieruchomości i granice zakresu sumy współczynników korygujących

Liczbę i wagi cech ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego. Wyceniający określił 5 cech (atrybutów) mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Charakterystyka cech rynkowych:

1. Lokalizacja	10%	Bardzo dobry	Pogranicze strefy śródmiejskiej, kameralne osiedla otoczone klinami zieleni, z dobrym dostępem do centrów handlowo usługowych i urzędów, szkół oraz przedszkoli, z dogodnym dojazdem, otoczenie zadbane, zagospodarowane (chodniki, zieleń, oświetlenie, wygospodarowane miejsca postojowe)
		Dobry	Cechy pośrednie
		Dostateczny	Pogranicze strefy peryferyjnej, w sąsiedztwie uciążliwych usług, duże otwarte osiedla z ograniczonym dostępem do szkół, przedszkoli, usług i handlu, utrudniony dojazd, otoczenie zaniedbane
2. Stan techniczny budynku	20%	Bardzo dobry	Budynki wzniesione wg indywidualnego projektu lub odrestaurowane z zachowaniem detali architektonicznych, o ponadstandardowym wykończeniu części wspólnych, ciekawie zaaranżowane, obiekty, w których zastosowano materiały wysokiej klasy, budynki chronione, monitorowane, klimatyzowane
		Dobry	Cechy pośrednie tu: inwestycja zrealizowana 5 lat temu z typowych materiałów budowlanych z zachowaniem reżimu wynikającego z obowiązujących norm, stąd przyjęto ocenę pośrednią „dobry”

		Dostateczny	Budynki wymagające kapitalnego remontu / modernizacji, nieodrestaurowane, zaniedbane, w których nie prowadzono prawidłowej gospodarki remontowej, brak estetycznego wykończenia części wspólnych, instalacje w budynku wymagają wymiany, podobnie stolarka, elewacja wymaga odnowienia
3. Standard wykończenia i wyposażenia lokali	30%	Bardzo dobry	Lokale wykończone i wyposażone ponad standard, wysoka jakość materiałów wykończeniowych, wyposażenie dodatkowe – sprzęt AGD i RTV w zabudowie, szafy w zabudowie, nowe bądź odtworzone elementy wykończenia, m.in. podłogi, stolarka wewnętrzna, obłożenie ścian, wyposażenie kuchni, łazienki, ciekawa aranżacja wnętrza
		Dobry	Cechy pośrednie tu: standard wykończenia wg opisu przedstawionego w pkt 3.6. <i>Charakterystyka zabudowy</i> niniejszego operatu szacunkowego, lokale do indywidualnego umeblowania/wyposażenia, przyjęto ocenę pośrednią „dobry”
		Dostateczny	Lokale poniżej standardu, wymagające remontu, nie spełniające aktualnych standardów, niezbędne odświeżenie powłok malarskich, wymiany okładzin wewnętrznych ścian i podłóg, stolarki wewnętrznej, zużyte elementy trwałego wyposażenia, w tym armatury, itp.
4. Funkcjonalność lokali	30%	Bardzo dobry	Funkcjonalny rozkład pomieszczeń, wszystkie pomieszczenia niezależne, balkon / taras, mieszkania rozkładowe, widne, pomieszczenia przynależne
		Dobry	Cechy pośrednie tu: funkcjonalność wycenianych lokali stanowi cechę typową i przeciętną dla wycenianego rynku, stąd została przyjęta ocena pośrednia „dobry”
		Dostateczny	Niefunkcjonalny rozkład pomieszczeń uniemożliwiający ciekawą aranżację wnętrza, pomieszczenia w lokalu przejściowe, wąskie, brak dodatkowych atrybutów (balkon, taras), brak pomieszczeń przynależnych
5. Położenie na piętrze	10%	Bardzo dobry	Piętro I (najbardziej pożądane)
		Dobry	Pozostałe piętra
		Dostateczny	Parter oraz najwyższe piętro

UWAGA! Tu ze względu na specyfikę układu architektonicznego niskich kameralnych budynków z windami, dogodność dostępu mieszkań w parterze z indywidualnymi ogródkami, na wyższych kondygnacjach z przestronnymi balkonami, dla wycenianej nieruchomości dla wszystkich mieszkań przyjęto tożsamo ocenę „dobry” pośrednią na tle wycenianego rynku.

Ocena wartości rynkowej za pomocą współczynników korygujących:
ul. Elżbiety Zawackiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
ul. Żołnierzy Wyklętych 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

Analiza w kontekście cech różniących dla lokali mieszkalnych

1. Lokalizacja	dobry
2. Stan techniczny budynku	dobry
3. Standard wykończenia i wyposażenia lokali	dobry
4. Funkcjonalność lokali	dobry
5. Położenie na piętrze	dobry

Ocena wartości za pomocą współczynników korygujących

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących z uwzględnieniem położenia Pcs ((U _{imax} -U _{imin})*Pcs)+U _{imin}			Wartość współczynnika dla wycenianej nieruchomości U _i
			U _{imin}	U _{iśr}	U _{imax}	
1	2	3	4			5
1	Lokalizacja	10	0,060	0,100	0,148	0,100
2	Stan techniczny budynku	20	0,120	0,199	0,296	0,199
3	Standard wykończenia i wyposażenia lokali	30	0,180	0,299	0,444	0,299
4	Funkcjonalność lokali	30	0,180	0,299	0,444	0,299
5	Położenie na piętrze	10	0,060	0,100	0,148	0,100
RAZEM		100	0,60	1,00	1,48	1,00

Z powyższej tabeli wynika, iż ocena wartości dla przedmiotowej nieruchomości (lokalne mieszkalne) wyniosła **1,00** sumy wartości współczynników korygujących. Wobec powyższego rynkowa wartość jednostkowa 1m² Pu dla przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$Wrj = 11\,298,86 \text{ zł/m}^2 \times 1,00$$

$$Wrj = 11\,298,86 \text{ zł/m}^2$$

słownie: *jedenaste tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych 86/100*

Zestawienie wartości w pkt. 6.2. niniejszego operatu szacunkowego

6.2. Zestawienie wartości

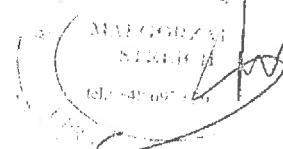
Tab. ZESTAWIENIE LOKALI I ICH WARTOŚCI RYNKOWYCH

Lp	Adres POZNAŃ	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA Pu LOKALU MIESZKALNEGO [zł/m ²]	WARTOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO [zł]	PROCENTOWY UDZIAŁ W GRUNCIE PRZYPADAJĄCY NA LOKAL MIESZKALNY [%]	WARTOŚĆ UDZIAŁU W GRUNCIE [zł]
01	02	03	04	05	06	07	08
			56,53	11 298,86 zł	638 725 zł	0,37%	117 878 zł
			56,52	11 298,86 zł	638 612 zł	0,37%	117 857 zł
			56,15	11 298,86 zł	634 431 zł	0,37%	117 086 zł
			30,07	11 298,86 zł	339 757 zł	0,20%	62 703 zł
			56,71	11 298,86 zł	640 758 zł	0,37%	118 254 zł
			56,59	11 298,86 zł	639 402 zł	0,37%	118 003 zł
			30,21	11 298,86 zł	341 339 zł	0,20%	62 995 zł
			56,10	11 298,86 zł	633 866 zł	0,36%	116 982 zł
			56,27	11 298,86 zł	635 787 zł	0,37%	117 336 zł
			30,44	11 298,86 zł	343 937 zł	0,20%	63 474 zł
			56,35	11 298,86 zł	636 691 zł	0,37%	117 503 zł
			56,73	11 298,86 zł	640 984 zł	0,37%	118 295 zł
			56,72	11 298,86 zł	640 871 zł	0,37%	118 274 zł
			56,41	11 298,86 zł	637 369 zł	0,37%	117 628 zł
			30,14	11 298,86 zł	340 548 zł	0,20%	62 849 zł
			56,83	11 298,86 zł	642 114 zł	0,37%	118 504 zł
			56,25	11 298,86 zł	635 561 zł	0,37%	117 294 zł
			29,99	11 298,86 zł	338 853 zł	0,19%	62 536 zł
			56,44	11 298,86 zł	637 708 zł	0,37%	117 691 zł
			56,17	11 298,86 zł	634 657 zł	0,37%	117 128 zł
			30,19	11 298,86 zł	341 113 zł	0,20%	62 953 zł
			56,23	11 298,86 zł	635 335 zł	0,37%	117 253 zł
			56,76	11 298,86 zł	641 323 zł	0,37%	118 358 zł
			64,32	11 298,86 zł	726 743 zł	0,42%	134 122 zł
			64,22	11 298,86 zł	725 613 zł	0,42%	133 914 zł
			57,47	11 298,86 zł	649 345 zł	0,37%	119 838 zł
			56,50	11 298,86 zł	638 386 zł	0,37%	117 816 zł
			64,40	11 298,86 zł	727 647 zł	0,42%	134 289 zł
			57,21	11 298,86 zł	646 408 zł	0,37%	119 296 zł
			56,54	11 298,86 zł	638 838 zł	0,37%	117 899 zł
			64,50	11 298,86 zł	728 776 zł	0,42%	134 498 zł
			57,26	11 298,86 zł	646 973 zł	0,37%	119 400 zł
			56,45	11 298,86 zł	637 821 zł	0,37%	117 711 zł
			31,47	11 298,86 zł	355 575 zł	0,20%	65 622 zł
			52,85	11 298,86 zł	597 145 zł	0,34%	110 205 zł
			54,49	11 298,86 zł	615 675 zł	0,35%	113 624 zł
			55,43	11 298,86 zł	626 296 zł	0,36%	115 584 zł
			52,80	11 298,86 zł	596 580 zł	0,34%	110 100 zł
			54,47	11 298,86 zł	615 449 zł	0,35%	113 583 zł
			55,62	11 298,86 zł	628 443 zł	0,36%	115 981 zł
			52,73	11 298,86 zł	595 789 zł	0,34%	109 954 zł
			54,28	11 298,86 zł	613 302 zł	0,35%	113 186 zł
			55,77	11 298,86 zł	630 137 zł	0,36%	116 293 zł
			52,68	11 298,86 zł	595 224 zł	0,34%	109 850 zł
			54,29	11 298,86 zł	613 415 zł	0,35%	113 207 zł
			54,14	11 298,86 zł	611 720 zł	0,35%	112 895 zł
			52,57	11 298,86 zł	593 981 zł	0,34%	109 621 zł
			31,54	11 298,86 zł	356 366 zł	0,21%	65 768 zł
			53,99	11 298,86 zł	610 025 zł	0,35%	112 582 zł
			53,07	11 298,86 zł	599 631 zł	0,34%	110 663 zł

Lp	Adres: POZNAŃ	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA Pu LOKALU MIESZKALNEGO [zł/m ²]	WARTOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO [zł]	PROCENTOWY UDZIAŁ W GRUNCIE PRZYPADAJĄCY NA LOKAL MIESZKALNY [%]	WARTOŚĆ UDZIAŁU W GRUNCIE [zł]
01	02	03	04	05	06	07	08
			55,71	11 298,86 zł	629 459 zł	0,36%	116 168 zł
			53,93	11 298,86 zł	609 348 zł	0,35%	112 457 zł
			53,03	11 298,86 zł	599 179 zł	0,34%	110 580 zł
			55,71	11 298,86 zł	629 459 zł	0,36%	116 168 zł
			53,91	11 298,86 zł	609 122 zł	0,35%	112 415 zł
			52,82	11 298,86 zł	596 806 zł	0,34%	110 142 zł
			55,77	11 298,86 zł	630 137 zł	0,36%	116 293 zł
			2992,74		33 814 550 zł		6 240 561 zł

			44,75	11 298,86 zł	505 624 zł	0,29%	93 314 zł
			51,93	11 298,86 zł	586 750 zł	0,34%	108 286 zł
			48,06	11 298,86 zł	543 023 zł	0,31%	100 216 zł
			49,71	11 298,86 zł	561 666 zł	0,32%	103 657 zł
			61,42	11 298,86 zł	693 976 zł	0,40%	128 075 zł
			64,69	11 298,86 zł	730 923 zł	0,42%	134 894 zł
			63,07	11 298,86 zł	712 619 zł	0,41%	131 516 zł
			51,82	11 298,86 zł	585 507 zł	0,34%	108 057 zł
			47,90	11 298,86 zł	541 215 zł	0,31%	99 883 zł
			49,57	11 298,86 zł	560 084 zł	0,32%	103 365 zł
			61,59	11 298,86 zł	695 897 zł	0,40%	128 430 zł
			64,63	11 298,86 zł	730 245 zł	0,42%	134 769 zł
			63,05	11 298,86 zł	712 393 zł	0,41%	131 474 zł
			51,86	11 298,86 zł	585 959 zł	0,34%	108 140 zł
			47,60	11 298,86 zł	537 826 zł	0,31%	99 257 zł
			49,52	11 298,86 zł	559 520 zł	0,32%	103 261 zł
			61,50	11 298,86 zł	694 880 zł	0,40%	128 242 zł
			64,73	11 298,86 zł	731 375 zł	0,42%	134 977 zł
			62,97	11 298,86 zł	711 489 zł	0,41%	131 307 zł
			51,90	11 298,86 zł	586 411 zł	0,34%	108 224 zł
			47,80	11 298,86 zł	540 086 zł	0,31%	99 674 zł
			49,36	11 298,86 zł	557 712 zł	0,32%	102 927 zł
			61,26	11 298,86 zł	692 168 zł	0,40%	127 741 zł
			64,69	11 298,86 zł	730 923 zł	0,42%	134 894 zł
			1335,38		15 088 272 zł		2 784 579 zł

			64,46	11 298,86 zł	728 325 zł	0,42%	134 414 zł
			54,57	11 298,86 zł	616 579 zł	0,35%	113 791 zł
			64,23	11 298,86 zł	725 726 zł	0,42%	133 935 zł
			64,36	11 298,86 zł	727 195 zł	0,42%	134 206 zł
			30,02	11 298,86 zł	339 192 zł	0,20%	62 599 zł
			63,51	11 298,86 zł	717 591 zł	0,41%	132 433 zł
			54,71	11 298,86 zł	618 161 zł	0,36%	114 083 zł
			64,46	11 298,86 zł	728 325 zł	0,42%	134 414 zł
			30,10	11 298,86 zł	340 096 zł	0,20%	62 766 zł
			64,44	11 298,86 zł	728 099 zł	0,42%	134 372 zł
			54,37	11 298,86 zł	614 319 zł	0,35%	113 374 zł
			64,61	11 298,86 zł	730 019 zł	0,42%	134 727 zł
			30,06	11 298,86 zł	339 644 zł	0,20%	62 682 zł
			64,68	11 298,86 zł	730 810 zł	0,42%	134 873 zł
			54,67	11 298,86 zł	617 709 zł	0,36%	114 000 zł
			823,25		9 301 786 zł		1 716 668 zł

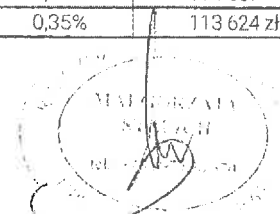


Lp.	Adres POZNAŃ	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA Pu LOKALU MIESZKALNEGO [zł/m ²]	WARTOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO [zł]	PROCENTOWY UDZIAŁ W GRUNCIE PRZYPAJĄCY NA LOKAL MIESZKALNY [%]	WARTOŚĆ UDZIAŁU W GRUNCIE [zł]
01	02	03	04	05	06	07	08

31,21	11 298,86 zł	352 637 zł	0,20%	65 080 zł
51,97	11 298,86 zł	587 202 zł	0,34%	108 370 zł
47,46	11 298,86 zł	536 244 zł	0,31%	98 965 zł
55,64	11 298,86 zł	628 669 zł	0,36%	116 022 zł
52,21	11 298,86 zł	589 913 zł	0,34%	108 870 zł
47,62	11 298,86 zł	538 052 zł	0,31%	99 299 zł
55,73	11 298,86 zł	629 685 zł	0,36%	116 210 zł
52,29	11 298,86 zł	590 817 zł	0,34%	109 037 zł
47,71	11 298,86 zł	539 069 zł	0,31%	99 486 zł
55,80	11 298,86 zł	630 476 zł	0,36%	116 356 zł
52,30	11 298,86 zł	590 930 zł	0,34%	109 058 zł
47,81	11 298,86 zł	540 198 zł	0,31%	99 695 zł
47,67	11 298,86 zł	538 617 zł	0,31%	99 403 zł
52,22	11 298,86 zł	590 026 zł	0,34%	108 891 zł
31,40	11 298,86 zł	354 784 zł	0,20%	65 476 zł
47,73	11 298,86 zł	539 295 zł	0,31%	99 528 zł
52,38	11 298,86 zł	591 834 zł	0,34%	109 225 zł
55,93	11 298,86 zł	631 945 zł	0,36%	116 627 zł
47,76	11 298,86 zł	539 634 zł	0,31%	99 591 zł
52,13	11 298,86 zł	589 010 zł	0,34%	108 703 zł
55,81	11 298,86 zł	630 589 zł	0,36%	116 377 zł
47,78	11 298,86 zł	539 860 zł	0,31%	99 632 zł
52,20	11 298,86 zł	589 800 zł	0,34%	108 849 zł
55,80	11 298,86 zł	630 476 zł	0,36%	116 356 zł
60,46	11 298,86 zł	683 129 zł	0,39%	126 073 zł
51,44	11 298,86 zł	581 213 zł	0,33%	107 264 zł
64,52	11 298,86 zł	729 002 zł	0,42%	134 539 zł
50,45	11 298,86 zł	570 027 zł	0,33%	105 200 zł
60,33	11 298,86 zł	681 660 zł	0,39%	125 802 zł
64,54	11 298,86 zł	729 228 zł	0,42%	134 581 zł
50,52	11 298,86 zł	570 818 zł	0,33%	105 346 zł
60,87	11 298,86 zł	687 762 zł	0,40%	126 928 zł
64,50	11 298,86 zł	728 776 zł	0,42%	134 498 zł
50,70	11 298,86 zł	572 852 zł	0,33%	105 721 zł
60,33	11 298,86 zł	681 660 zł	0,39%	125 802 zł
56,81	11 298,86 zł	641 888 zł	0,37%	118 462 zł
56,62	11 298,86 zł	639 741 zł	0,37%	118 066 zł
56,45	11 298,86 zł	637 821 zł	0,37%	117 711 zł
36,68	11 298,86 zł	414 442 zł	0,24%	76 486 zł
56,45	11 298,86 zł	637 821 zł	0,37%	117 711 zł
56,91	11 298,86 zł	643 018 zł	0,37%	118 671 zł
36,65	11 298,86 zł	414 103 zł	0,24%	76 424 zł
56,53	11 298,86 zł	638 725 zł	0,37%	117 878 zł
56,50	11 298,86 zł	638 386 zł	0,37%	117 816 zł
36,59	11 298,86 zł	413 425 zł	0,24%	76 299 zł
56,49	11 298,86 zł	638 273 zł	0,37%	117 795 zł
56,38	11 298,86 zł	637 030 zł	0,37%	117 565 zł
56,57	11 298,86 zł	639 177 zł	0,37%	117 962 zł
56,46	11 298,86 zł	637 934 zł	0,37%	117 732 zł
36,74	11 298,86 zł	415 120 zł	0,24%	76 611 zł
56,36	11 298,86 zł	636 804 zł	0,37%	117 524 zł
56,61	11 298,86 zł	639 628 zł	0,37%	118 045 zł



Lp	Adres POZNAŃ	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA Pu LOKALU MIESZKALNEGO [zł/m ²]	WARTOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO [zł]	PROCENTOWY UDZIAŁ W GRUNCIE PRZYPADAJĄCY NA LOKAL MIESZKALNY [%]	WARTOŚĆ UDZIAŁU W GRUNCIE [zł]
			36,61	11 298,86 zł	413 651 zł	0,24%	76 340 zł
			56,21	11 298,86 zł	635 109 zł	0,37%	117 211 zł
			56,53	11 298,86 zł	638 725 zł	0,37%	117 878 zł
			36,62	11 298,86 zł	413 764 zł	0,24%	76 361 zł
			56,39	11 298,86 zł	637 143 zł	0,37%	117 586 zł
			2959,38		33 437 620 zł		6 170 997 zł
			56,33	11 298,86 zł	636 465 zł	0,37%	117 461 zł
			56,35	11 298,86 zł	636 691 zł	0,37%	117 503 zł
			56,29	11 298,86 zł	636 013 zł	0,37%	117 378 zł
			30,09	11 298,86 zł	339 983 zł	0,20%	62 745 zł
			56,12	11 298,86 zł	634 092 zł	0,36%	117 023 zł
			56,43	11 298,86 zł	637 595 zł	0,37%	117 670 zł
			30,24	11 298,86 zł	341 678 zł	0,20%	63 057 zł
			56,26	11 298,86 zł	635 674 zł	0,37%	117 315 zł
			56,33	11 298,86 zł	636 465 zł	0,37%	117 461 zł
			30,15	11 298,86 zł	340 661 zł	0,20%	62 870 zł
			56,31	11 298,86 zł	636 239 zł	0,37%	117 419 zł
			56,20	11 298,86 zł	634 996 zł	0,37%	117 190 zł
			56,30	11 298,86 zł	636 126 zł	0,37%	117 399 zł
			56,09	11 298,86 zł	633 753 zł	0,36%	116 961 zł
			30,25	11 298,86 zł	341 791 zł	0,20%	63 078 zł
			56,21	11 298,86 zł	635 109 zł	0,37%	117 211 zł
			56,22	11 298,86 zł	635 222 zł	0,37%	117 232 zł
			29,96	11 298,86 zł	338 514 zł	0,19%	62 474 zł
			56,33	11 298,86 zł	636 465 zł	0,37%	117 461 zł
			56,27	11 298,86 zł	635 787 zł	0,37%	117 336 zł
			29,92	11 298,86 zł	338 062 zł	0,19%	62 390 zł
			56,21	11 298,86 zł	635 109 zł	0,37%	117 211 zł
			56,58	11 298,86 zł	639 289 zł	0,37%	117 982 zł
			64,61	11 298,86 zł	730 019 zł	0,42%	134 727 zł
			64,54	11 298,86 zł	729 228 zł	0,42%	134 581 zł
			57,45	11 298,86 zł	649 120 zł	0,37%	119 797 zł
			56,62	11 298,86 zł	639 741 zł	0,37%	118 066 zł
			64,63	11 298,86 zł	730 245 zł	0,42%	134 769 zł
			57,26	11 298,86 zł	646 973 zł	0,37%	119 400 zł
			56,57	11 298,86 zł	639 177 zł	0,37%	117 962 zł
			65,42	11 298,86 zł	739 171 zł	0,43%	136 416 zł
			57,26	11 298,86 zł	646 973 zł	0,37%	119 400 zł
			66,46	11 298,86 zł	637 934 zł	0,37%	117 732 zł
			31,29	11 298,86 zł	363 641 zł	0,20%	65 247 zł
			52,82	11 298,86 zł	596 806 zł	0,34%	110 142 zł
			54,45	11 298,86 zł	615 223 zł	0,35%	113 541 zł
			55,86	11 298,86 zł	631 154 zł	0,36%	116 481 zł
			52,76	11 298,86 zł	596 128 zł	0,34%	110 017 zł
			54,55	11 298,86 zł	616 353 zł	0,35%	113 749 zł
			55,82	11 298,86 zł	630 702 zł	0,36%	116 398 zł
			52,71	11 298,86 zł	595 563 zł	0,34%	109 913 zł
			54,40	11 298,86 zł	614 658 zł	0,35%	113 437 zł
			55,82	11 298,86 zł	630 702 zł	0,36%	116 398 zł
			52,90	11 298,86 zł	597 710 zł	0,34%	110 309 zł
			54,49	11 298,86 zł	615 675 zł	0,35%	113 624 zł



Lp	Adres POZNAŃ	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA Pu LOKALU MIESZKALNEGO [zł/m ²]	WARTOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO [zł]	PROCENTOWY UDZIAŁ W GRUNCIE PRZYPADAJĄCY NA LOKAL MIESZKALNY [%]	WARTOŚĆ UDZIAŁU W GRUNCIE [zł]
01	02	03	04	05	06	07	08
			54,14	11 298,86 zł	611 720 zł	0,35%	112 895 zł
			52,73	11 298,86 zł	595 789 zł	0,34%	109 954 zł
			31,35	11 298,86 zł	354 219 zł	0,20%	65 372 zł
			54,03	11 298,86 zł	610 477 zł	0,35%	112 665 zł
			52,79	11 298,86 zł	596 467 zł	0,34%	110 079 zł
			55,85	11 298,86 zł	631 041 zł	0,36%	116 460 zł
			54,01	11 298,86 zł	610 251 zł	0,35%	112 623 zł
			52,82	11 298,86 zł	596 806 zł	0,34%	110 142 zł
			55,79	11 298,86 zł	630 363 zł	0,36%	116 335 zł
			54,10	11 298,86 zł	611 268 zł	0,35%	112 811 zł
			52,78	11 298,86 zł	596 354 zł	0,34%	110 059 zł
			55,67	11 298,86 zł	629 008 zł	0,36%	116 085 zł
			2992,19		33 808 336 zł		6 239 414 zł
			44,88	11 298,86 zł	507 093 zł	0,29%	93 585 zł
			51,78	11 298,86 zł	585 055 zł	0,34%	107 973 zł
			48,04	11 298,86 zł	542 797 zł	0,31%	100 175 zł
			49,61	11 298,86 zł	560 536 zł	0,32%	103 448 zł
			45,10	11 298,86 zł	509 579 zł	0,29%	94 044 zł
			64,54	11 298,86 zł	729 228 zł	0,42%	134 581 zł
			62,88	11 298,86 zł	710 472 zł	0,41%	131 119 zł
			51,89	11 298,86 zł	586 298 zł	0,34%	108 203 zł
			47,82	11 298,86 zł	540 311 zł	0,31%	99 716 zł
			49,54	11 298,86 zł	559 746 zł	0,32%	103 302 zł
			61,36	11 298,86 zł	693 298 zł	0,40%	127 950 zł
			64,76	11 298,86 zł	731 714 zł	0,42%	135 040 zł
			62,75	11 298,86 zł	709 003 zł	0,41%	130 848 zł
			51,84	11 298,86 zł	585 733 zł	0,34%	108 098 zł
			48,01	11 298,86 zł	542 458 zł	0,31%	100 112 zł
			49,61	11 298,86 zł	560 536 zł	0,32%	103 448 zł
			60,95	11 298,86 zł	688 566 zł	0,40%	127 095 zł
			64,61	11 298,86 zł	730 019 zł	0,42%	134 727 zł
			62,83	11 298,86 zł	709 907 zł	0,41%	131 015 zł
			51,74	11 298,86 zł	584 603 zł	0,34%	107 890 zł
			47,91	11 298,86 zł	541 328 zł	0,31%	99 904 zł
			49,68	11 298,86 zł	561 327 zł	0,32%	103 594 zł
			61,17	11 298,86 zł	691 151 zł	0,40%	127 554 zł
			64,75	11 298,86 zł	731 601 zł	0,42%	135 019 zł
			1318,05		14 892 462 zł		2 748 442 zł
			31,29	11 298,86 zł	353 541 zł	0,20%	65 247 zł
			52,24	11 298,86 zł	590 252 zł	0,34%	108 933 zł
			47,81	11 298,86 zł	540 198 zł	0,31%	99 695 zł
			55,87	11 298,86 zł	631 267 zł	0,36%	116 502 zł
			52,32	11 298,86 zł	591 156 zł	0,34%	109 099 zł
			47,78	11 298,86 zł	539 860 zł	0,31%	99 632 zł
			55,91	11 298,86 zł	631 719 zł	0,36%	116 585 zł
			52,45	11 298,86 zł	592 625 zł	0,34%	109 370 zł
			47,82	11 298,86 zł	540 311 zł	0,31%	99 716 zł
			55,87	11 298,86 zł	631 267 zł	0,36%	116 502 zł
			52,30	11 298,86 zł	590 930 zł	0,34%	109 058 zł
			47,57	11 298,86 zł	537 487 zł	0,31%	99 195 zł

Handwritten signature and stamp, possibly indicating approval or completion of the valuation report.

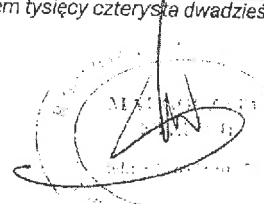
Lp	Adres POZNAŃ	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA Pu LOKALU MIESZKALNEGO [zł/m ²]	WARTOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO [zł]	PROCENTOWY UDZIAŁ W GRUNCIE PRZYPADAJĄCY NA LOKAL MIESZKALNY [%]	WARTOŚĆ UDZIAŁU W GRUNCIE [zł]
			04	05	06	07	08
			47,70	11 298,86 zł	538 956 zł	0,31%	99 466 zł
			52,28	11 298,86 zł	590 704 zł	0,34%	109 016 zł
			31,36	11 298,86 zł	354 332 zł	0,20%	65 393 zł
			48,08	11 298,86 zł	543 249 zł	0,31%	100 258 zł
			52,32	11 298,86 zł	591 156 zł	0,34%	109 099 zł
			55,82	11 298,86 zł	630 702 zł	0,36%	116 398 zł
			47,88	11 298,86 zł	540 989 zł	0,31%	99 841 zł
			52,26	11 298,86 zł	590 478 zł	0,34%	108 974 zł
			55,78	11 298,86 zł	630 250 zł	0,36%	116 314 zł
			47,91	11 298,86 zł	541 328 zł	0,31%	99 904 zł
			52,34	11 298,86 zł	591 382 zł	0,34%	109 141 zł
			55,86	11 298,86 zł	631 154 zł	0,36%	116 481 zł
			51,18	11 298,86 zł	578 276 zł	0,33%	106 722 zł
			60,53	11 298,86 zł	683 920 zł	0,39%	126 219 zł
			60,61	11 298,86 zł	684 824 zł	0,39%	126 386 zł
			50,47	11 298,86 zł	570 253 zł	0,33%	105 242 zł
			64,81	11 298,86 zł	732 279 zł	0,42%	135 144 zł
			60,63	11 298,86 zł	685 050 zł	0,39%	126 428 zł
			50,47	11 298,86 zł	570 253 zł	0,33%	105 242 zł
			64,58	11 298,86 zł	729 680 zł	0,42%	134 664 zł
			60,45	11 298,86 zł	683 016 zł	0,39%	126 052 zł
			50,57	11 298,86 zł	571 383 zł	0,33%	105 450 zł
			64,54	11 298,86 zł	729 228 zł	0,42%	134 581 zł
			56,48	11 298,86 zł	638 160 zł	0,37%	117 774 zł
			56,56	11 298,86 zł	639 064 zł	0,37%	117 941 zł
			56,46	11 298,86 zł	637 934 zł	0,37%	117 732 zł
			36,71	11 298,86 zł	414 781 zł	0,24%	76 549 zł
			56,49	11 298,86 zł	638 273 zł	0,37%	117 795 zł
			56,61	11 298,86 zł	639 628 zł	0,37%	118 045 zł
			36,66	11 298,86 zł	414 216 zł	0,24%	76 445 zł
			56,49	11 298,86 zł	638 273 zł	0,37%	117 795 zł
			56,56	11 298,86 zł	639 064 zł	0,37%	117 941 zł
			36,52	11 298,86 zł	412 634 zł	0,24%	76 153 zł
			56,50	11 298,86 zł	638 386 zł	0,37%	117 816 zł
			56,60	11 298,86 zł	639 515 zł	0,37%	118 024 zł
			56,52	11 298,86 zł	638 612 zł	0,37%	117 857 zł
			56,44	11 298,86 zł	637 708 zł	0,37%	117 691 zł
			36,67	11 298,86 zł	414 329 zł	0,24%	76 466 zł
			56,48	11 298,86 zł	638 160 zł	0,37%	117 774 zł
			56,52	11 298,86 zł	638 612 zł	0,37%	117 857 zł
			36,75	11 298,86 zł	415 233 zł	0,24%	76 632 zł
			56,43	11 298,86 zł	637 595 zł	0,37%	117 670 zł
			56,44	11 298,86 zł	637 708 zł	0,37%	117 691 zł
			36,60	11 298,86 zł	413 538 zł	0,24%	76 320 zł
			56,60	11 298,86 zł	639 515 zł	0,37%	118 024 zł
			2961,75		33 464 399 zł		6 175 939 zł

ŁĄCZNIE 15382,74

173 807 426 zł

32 076 600 zł

słownie: sto siedemdziesiąt trzy miliony osiemset siedem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych



6.3. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Rodzaj rynku określony został dla nieruchomości gruntowych, zgodnie ze szczegółowym opisem w pkt 5.5. *Analiza rynku nieruchomości gruntowych dla potrzeb wyceny niniejszego operatu szacunkowego.* Do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto notowania z zawartych transakcji z obszaru rynku lokalnego miasta Poznania z wyłączeniem ścisłego centrum. Wyceniający określił także 5 cech (atrybuty i ich wagi) mających wpływ na wartość nieruchomości gruntowej. Dla transakcji zawartych w analizowanym okresie przyjęto trend czasowy na poziomie T_c (*współczynnik trendu czasowego*) wynoszący 1,0 w skali roku (constans). Zestawienie zarejestrowanych transakcji (zbiór nieruchomości podobnych) zostało przedstawione poniżej w formie tabelarycznej. Jednostką odniesienia stanowi $1m^2$.

Tab. Zbiór nieruchomości podobnych - gruntowych niezabudowanych

Lp.	Położenie	Data transakcji	Powierzchnia gruntu (m^2)	Jednostkowa cena transakcyjna ($zł/m^2$)	Współczynnik wpływu czasu	Jednostkowa cena uwzględniająca trend czasowy ($zł/m^2$)
1	2	3	4	5	6	7
1	Poznań Zegrze ul. Unii Lubelskiej	08.12.2023	9292	2 392,34 zł	1,000	2 392,34 zł
2	Poznań Śródka ul. Zawady	22.09.2023	2419	1 963,62 zł	1,000	1 963,62 zł
3	Poznań Winiary ul. Lechicka	02.01.2023	7735	2 844,21 zł	1,000	2 844,21 zł
4	Poznań Rataje ul. Jerzego Miliana	27.07.2022	1173	2 983,80 zł	1,000	2 983,80 zł
5	Poznań Łazarz ul. Jakuba Krauthofera	12.05.2022	65279	1 488,53 zł	1,000	1 488,53 zł
6	Poznań Zegrze ul. Unii Lubelskiej	31.01.2022	20783	1 703,07 zł	1,000	1 703,07 zł
7	Poznań Główna ul. Smolna	11.01.2022	1331	1 126,97 zł	1,000	1 126,97 zł
8	Poznań Chartowo ul. Chartowo	07.10.2021	9452	1 333,05 zł	1,000	1 333,05 zł
9	Poznań Piątkowo ul. Teofila Mateckiego	30.09.2021	4314	1 390,82 zł	1,000	1 390,82 zł
10	Poznań Starołęka ul. Starołęcka	08.07.2021	7630	1 065,40 zł	1,000	1 065,40 zł
11	Poznań Górczyn ul. Rembertowska	01.07.2021	1876	1 163,78 zł	1,000	1 163,78 zł
12	Poznań Junikowo ul. Jawornicka	11.02.2021	12087	1 396,59 zł	1,000	1 396,59 zł
13	Poznań Górczyn ul. Macieja Palacza	05.02.2021	1224	1 643,00 zł	1,000	1 643,00 zł
14	Poznań Winiary ul. Lechicka	14.01.2021	7735	1 494,70 zł	1,000	1 494,70 zł
Cena średnia w zbiorze:				1 713,56 zł/m²		
Cena min w zbiorze:				1 065,40 zł/m²		
Cena max w zbiorze:				2 983,80 zł/m²		
Granica dolna współczynników korygujących				0,62		
Granica górna współczynników korygujących				1,74		
Położenie ceny średniej Pcś				0,34	$(Cśr - Cmin)/(Cmax - Cmin)$	

Charakterystyka nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcyjnej¹²

Nieruchomość o cenie transakcyjnej minimalnej posiada następujące cechy rynkowe:

Data transakcji	08.07.2021r.
Miejscowość	Poznań
Obręb	0011 Starołęka
Ulica	Starołęka
Powierzchnia nieruchomości	7.630 m ²
Cena 1 m ²	1.065,40 zł
Przeznaczenie	Nieruchomość leży w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami ozn. MW/U; obowiązujący m.p.z.p.
Rodzaj nabywanego prawa	własność
Uzbrojenie w zasięgu	energia, woda, kanalizacja, gaz
Opis cech	Lokalizacja ogólna: dobry Lokalizacja szczegółowa: dobry Uzbrojenie: dobry
	Powierzchnia, kształt, ukształtowanie: bardzo dobry - (jako ocena łączna powierzchni, regularnego kształtu nieruchomości oraz występującego spadku terenu) Możliwości inwestycyjne: dobry

Nieruchomość o cenie transakcyjnej maksymalnej posiada następujące cechy rynkowe:

Data transakcji	27.07.2022r.
Miejscowość	Poznań
Obręb	0005 Rataje
Ulica	Jerzego Miliana
Powierzchnia nieruchomości	1.173 m ²
Cena 1 m ²	2.983,80 zł
Przeznaczenie	Nieruchomość leży w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami ozn. MW/U; studium (plan w opracowaniu)
Rodzaj nabywanego prawa	własność
Uzbrojenie w zasięgu	energia, woda, kanalizacja, gaz
Opis dodatkowy	Lokalizacja ogólna: bardzo dobry Lokalizacja szczegółowa: bardzo dobry Uzbrojenie: dobry
	Powierzchnia, kształt, ukształtowanie: jako ocena łączna dostateczny+ (przy małej powierzchni regularny kształt i płaskie ukształtowanie) Możliwości inwestycyjne: bardzo dobry

¹² Zgodnie z Notą Interpretacyjną wchodzącą w skład Standardów Zawodowych PFSRM - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, zalecaną do stosowania dla rzeczoznawców majątkowych zgodnie z tzw. dobrą praktyką zawodową i stanowiącą dorobek środowiska rzeczoznawców, w przypadku zastosowania do szacowania wartości rynkowej metody korygowania ceny średniej, rzeczoznawca jest zobowiązany m.in. do (pkt 5.2.7. i 5.2.8. powołanej NI) „obliczenia ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenia ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})”, a następnie „Podania charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych”. Szczegółowy opis metodyki, w tym przebiegu kolejnych etapów szacowania wartości metodą korygowania ceny średniej w pkt 4.3.1. *Metoda korygowania ceny średniej* niniejszego operatu

Cechy różniące nieruchomości i granice zakresu sumy współczynników korygujących

Liczbę i wagi cech ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

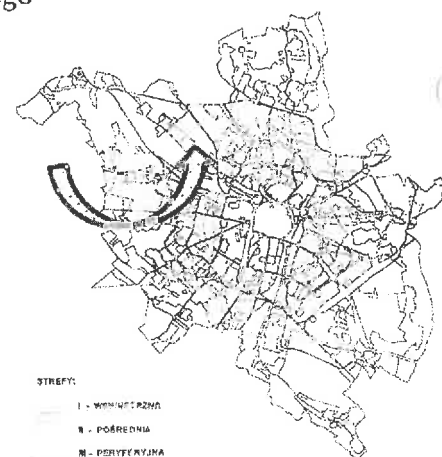
Wyceniający określił 5 cech (atrybutów) mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Poszczególne wagi cech określono na poziomie:

1. Lokalizacja ogólna (10%):

- bardzo dobry – obrzeża strefy śródmiejskiej i pośredniej, położenie poza obszarem najważniejszych przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- dobry - strefa pośrednia
- dostateczny – pogranicze strefy pośredniej i peryferyjnej, strefa peryferyjna

tu: przyjęta ocena jako „dobry” odwzorowuje położenie nieruchomości w strefie pośredniej miasta Poznania. Ponieważ już na etapie analizy z wyceny zostały wyłączone nieruchomości położone wewnątrz strefy śródmiejskiej, nazywanej również wewnętrzną - w obszarze najważniejszych przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ta lokalizacja nie podlegała ocenie.



Lokalizacja nieruchomości na mapie z oznaczeniem poszczególnych stref miasta

2. Lokalizacja szczegółowa (20%):

Dla przeznaczenia: MW

- bardzo dobry – atrakcyjne otoczenie, sąsiedztwo terenów kreujących rozwój optymalnej funkcji nieruchomości, usług / handlu o charakterze nieuciążliwym, w tym oświatowo – edukacyjnych, dogodna dostępność komunikacyjna, zadbane, zagospodarowane otoczenie (chodniki, oświetlenie uliczne, itp.), dogodny dostęp do usług i handlu, liczba miejsc parkingowych ponad normatyw

- dobry – cechy pośrednie
- dostateczny – uciążliwe sąsiedztwo terenów ograniczających funkcję, tereny oddalone od głównych szlaków komunikacyjnych, słaba dostępność komunikacyjna, drogi jednokierunkowe / nieurządzone, wąskie, nieestetyczne zagospodarowanie otoczenia wymagające rewitalizacji, ograniczona ilość miejsc parkingowych (utrudnienia w parkowaniu), obszary niezurbanizowane

tu: opis lokalizacji szczegółowej, dostępności komunikacyjnej oraz wpływu sąsiedztwa w pkt 3.4. Lokalizacja nieruchomości w ppkt Lokalizacja szczegółowa oraz w pkt 3.5. Charakterystyka nieruchomości gruntowej niniejszego operatu szacunkowego, zostało uwzględnione szczegółowe położenie nieruchomości w otoczeniu urządzonych dróg, korzystna ekspozycja, dogodny dostęp dla pieszych i zmotoryzowanych osób, z drugiej strony generowany hałas i spaliny z ulicy wjazdowej na osiedle (ul. Żołnierzy Wyklętych), w oddaleniu niespełna 1,0 km tereny spacerowe (Strzeszynek), przyjęto ocenę „dobry” - pośrednią na tle rynku

3. Uzbrojenie (10%):

- bardzo dobry - uzbrojenie pełne
- dobry - podstawowe media / media w zasięgu
- dostateczny - konieczność doprowadzenia sieci
tu: uwzględniając dostęp do mediów technicznych z wyłączeniem sieci gazowej, szczegółowy opis w pkt 3.5. *Charakterystyka nieruchomości gruntowej* niniejszego operatu szacunkowego, przyjęto ocenę pośrednią „dobry”

4. Powierzchnia, kształt działki i jej ukształtowanie (20%):

- bardzo dobry - od 5.000 do 8.000m², teren płaski, kształt regularny - bardzo dobra dla realizacji funkcji
- dobry - od 2.000 do 4.999 oraz od 8.001 do 10.000m², teren płaski / niewielkie deniwelacje terenu, cechy pośrednie
- dostateczny - poniżej 2.000m² i powyżej 10.000m², teren z deniwelacjami, kształt nieregularny
tu: uwzględniając korelację bardzo dużej powierzchni (odnotowywanej sporadycznie na lokalnym rynku) z regularnym kształtem i płaskim ukształtowaniem, z ostrożności przyjęto ocenę „dostateczny”, wykres obrazujący powierzchnię nieruchomości przyjętych do wyceny w pkt 5.5., natomiast kształt dla przedmiotowej działki w granicy nieruchomości zobrazowany na mapie przedstawionej w pkt 3.5. niniejszego operatu szacunkowego

5. Możliwości inwestycyjne / Ograniczenia (40%):

- bardzo dobry - tereny położone na obszarach dynamicznie się rozwijających, obszar nieruchomości posiada dużą swobodę zabudowy, brak jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z całości terenu, bezpośredni dostęp do drogi publicznej
- dobry - cechy pośrednie
- dostateczny - tereny postrzegane jako mniej atrakcyjne dla przyszłych inwestorów, obszar nieruchomości posiada cechy wpływające na zabudowę całej nieruchomości, np. na przesunięcie linii zabudowy w stosunku do sąsiedztwa, wynikające z zapisów konserwatora zabytków, pomniki przyrody, itp., utrudnienia w dostępie do drogi publicznej
tu: analizując wycenianą nieruchomość w kontekście jej możliwości inwestycyjnych czy ograniczeń zauważamy, iż leży w atrakcyjnym obszarze, brak jest cech planistycznych czy poza planistycznych, które ograniczałyby zabudowę, wpływały na cofnięcie linii zabudowy w stosunku do sąsiedztwa. Wyceniana nieruchomość nie jest zlokalizowana na terenie eksploatacji górniczej, nie jest też położona w strefie ochrony konserwatorskiej, nie leży w strefie rewitalizacji, ani też w strefie zdegradowanej. Jest także położona poza rezerwatem przyrody oraz poza innymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarem Natura 2000. W jej obszarze nie zostało wyznaczone stanowisko archeologiczne skutkujące koniecznością zgłoszenia prac konserwatorowi. Brak pomników przyrody, działka nie leży w obrębie terenów zagrożonych powodzią bądź podtopieniami. Ponadto zostały uwzględnione zapisy obowiązującego m.p.z.p., w tym rodzaj i intensywność zabudowy, możliwość realizacji zabudowy niskiej do maksymalnie 4 kondygnacji nadziemnych¹³, wysokość budynków nie większa niż 14,0 m, powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie większa niż 30%, powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie mniejsza niż 35%, w związku z czym została przyjęta ocena pośrednia na tle analizowanego rynku - „dobry”

¹³ Budynki niskie (N) - są to zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., poz. 1225 ze zm.)* budynki do 12 m nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie.

Działka nr 1/413

Analiza wycenianej nieruchomości gruntowej:

Lokalizacja ogólna	dobry
Lokalizacja szczegółowa	dobry
Uzbrojenie	dobry
Powierzchnia, kształt, ukształtowanie	dostateczny
Możliwości inwestycyjne / Ograniczenia	dobry

Określenie współczynników korygujących

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących z uwzględnieniem położenia Pcś ((U _{imax} -U _{imin})*Pcś)+U _{imin}			Wartość współczynnika dla wycenianej nieruchomości U _i
			U _{imin}	U _{iśr}	U _{imax}	
1	2	3	4			5
1	Lokalizacja ogólna	10	0,062	0,100	0,174	0,100
2	Lokalizacja szczegółowa	20	0,124	0,200	0,348	0,200
3	Uzbrojenie	10	0,062	0,100	0,174	0,100
4	Powierzchnia, kształt, ukształtowanie	20	0,124	0,200	0,348	0,124
5	Możliwości inwestycyjne/Ograniczenia	40	0,248	0,400	0,696	0,400
RAZEM		100	0,62	1,00	1,74	0,92

Nieruchomość gruntową uzyskała **0,92** sumy wartości wskaźników korygujących.

Wobec powyższego cenę jednostkową 1m² nieruchomości gruntowej określa się na kwotę:

$$Wrj = 1\,713,56 \text{ zł/m}^2 \times 0,92$$

$$Wrj = 1\,576,48 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej w zakresie objętym niniejszą wyceną wynosi:

$$Wrg = 20\,347 \text{ m}^2 \times 1\,576,48 \text{ zł/m}^2$$

$$Wrg = 32\,076\,638,56 \text{ zł}$$

Przyjęto, po zaokrągleniu:

32 076 600 zł

słownie: *trzydzieści dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych*

7. WNIOSKI KOŃCOWE

- 7.1. Wartość rynkowa prawa własności **nieruchomości gruntowej zabudowanej** siedmioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których łącznie znajduje się 291 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.382,74 m², zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00318654/5, położonej w m. Poznań, ul. Elżbiety Zawackiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 oraz Żołnierzy Wyklętych 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 w granicy jednej działki ewidencyjnej nr 1/413 (arkusz mapy 14, obręb 0020 Golęcin) oszacowana w podejściu porównawczym wynosi:

173.807.426 zł

słownie: *sto siedemdziesiąt trzy miliony osiemset siedem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych*

- w tym wartość nieruchomości gruntowej

32.076.600 zł

słownie: *trzydzieści dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych*

- 7.2. Wartość rynkowa prawa własności **nieruchomości gruntowej niezabudowanej** zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00318654/5 obejmującej jedną działkę ewidencyjną nr 1/413 (arkusz mapy 14, obręb 0020 Golęcin) o powierzchni 2,0347 ha oszacowana w podejściu porównawczym wynosi:

32.076.600 zł

słownie: *trzydzieści dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych*

- 7.3. Sprawdzenie poprawności wyceny jest dokonywane w oparciu o analizę ceny 1m² powierzchni oraz przewidywanych zmian cen na rynku. W procesie wyceny otrzymano wartość jednostkową powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej dla zrealizowanej inwestycji i aktualnych cen na poziomie 11.298,86 zł/m² Pu lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności gruntu. Jest to wartość odpowiadająca odtworzeniu substancji budowlanej, tj. wartości zabudowy bez udziału w gruncie na poziomie 9.213,63 zł/m².

Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia cechy wycenianej nieruchomości na tle analizowanego rynku, w tym m.in. lokalizację w ujęciu ogólnym i szczegółowym, stan uzbrojenia technicznego, stan i możliwości zagospodarowania oraz pozostałe atrybuty mające wpływ na szacowaną wartość rynkową, szczegółowo omówione w pkt 3.3. (uwarunkowania planistyczne), 3.5. (charakterystyka nieruchomości), 3.6. (charakterystyka zabudowy) oraz pkt 6.1. i 6.3. (dobór ocen cech) niniejszego operatu szacunkowego. Otrzymana wartość (wynik końcowy) zawiera się w przedziale cen wynikającym z analizy rynku przedstawionym w pkt. 5 *Analiza rynku* niniejszego operatu szacunkowego dla poszczególnych rynków.

ZAGROŻENIA OSIĄGNIĘCIA ZYSKU:

⇒ **OBZARY RYZYKA ZWIĄZANEGO Z NIERUCHOMOŚCIĄ**

Podczas oględzin i badania stanu prawnego nieruchomości nie znaleziono innych niż wskazane w niniejszym operacie i uwzględnione w wartości obszary ryzyka związane z nieruchomościami podlegającymi wycenie.

⇒ PRZEWIDYWANE ZMIANY NA DANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z analizą w pkt 5 na rynku nieruchomości lokalowych po utrzymującym się stanie constans, po wprowadzeniu programu „Bezpieczny kredyt 2%” nastąpił wzrost cen transakcyjnych, w konsekwencji na rynku były odnotowywane miesiące stabilizacji „przecięte” okresowymi skokami cen. Stąd, by uzyskać jak najbardziej wiarygodny wynik końcowy, w niniejszym operacie zostały przyjęte dane wyłącznie z 2023 i początku 2024r. odzwierciedlające aktualne trendy cenowe na rynku lokalnym. Analiza przeprowadzona pod kątem segmentu nieruchomości podobnych pozwala twierdzić, że perspektywy rozwoju przedmiotowego rynku są korzystne, ceny w kolejnych latach są rejestrowane na wyższych poziomach, branżowi analitycy rynku prognozują także kolejne wzrosty cen. Rynek ostatecznie także nie zareagował zmianą cen na panujący wcześniej w kraju stan epidemii wymagający zachowania szczególnych środków ostrożności w celu zapobiegania rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2, podobnie jak nie są odnotowywane wyraźne trendy związane z trwającą za wschodnią granicą wojną czy też nieco dalszym konfliktem na Bliskim Wschodzie. Jednak należy się liczyć z niepewną sytuacją gospodarczą tak najbliższych miesięcy, jak i zdolności utrzymania poziomu wartości nieruchomości w dłuższej perspektywie czasowej, a także poziomu cen materiałów budowlanych i usług świadczonych przez firmy z branży budowlanej.

⇒ RYZYKO ZWIĄZANE Z OCENĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ INWESTORÓW

Dla uwarunkowań rynku mieszkaniowego duże znaczenie ma dogodność lokalizacji, kameralność najbliższego otoczenia, dostęp do usług i handlu, możliwość dojazdu. Lokalizacja wycenianej nieruchomości w strefie pośredniej miasta, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, a także bliskim sąsiedztwem zachodniego klina zieleni, lasów, poznańskiego Strzeszyna, terenów rekreacyjnych, spacerowo - wypoczynkowych została oceniona jako korzystna, wpływająca dodatnio na popyt i docelową wysokość cen transakcyjnych, co jest związane także z korzystnym skomunikowaniem oraz bliskością rynku usług i handlu, w tym w szczególności rynku edukacyjnego (powstająca kolejna szkoła podstawowa z zapleczem oświatowo – bibliotecznym). Prawo do nieruchomości nie jest sporne, nieruchomość nie jest przedmiotem postępowań sądowych lub administracyjnych. Nieruchomość nie podlega negatywnym wpływom zagrożeń środowiskowych. Nieruchomość nie wykazuje znaczących obciążeń. Oszacowany poziom cen daje możliwość zbycia lokali. Nieruchomość należy do jednego podmiotu, a dysponowanie nieruchomości przez jednego właściciela pozwala przyspieszyć działania decyzyjne w zakresie funkcjonowania bądź zbycia nieruchomości.

⇒ OGÓLNA OPINIA NA TEMAT WPŁYWU POWYŻSZYCH NA POZIOM WARTOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI

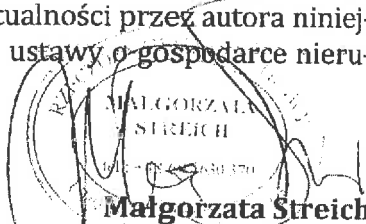
W chwili obecnej sytuacja na rynku nieruchomości podobnych jest ustabilizowana, jednak prognozy cen mieszkań na 2024r. są jednoznaczne. Zdaniem branżowych analityków należy spodziewać się wzrostów, choć te w dotychczasowych miesiącach nie były znaczące. Zgodnie z prognozami najbardziej będą drożeć małe i średniej wielkości lokale mieszkalne w dobrych lokalizacjach, zwiększy się także różnica w dynamice zmian cen pomiędzy atrakcyjnymi mieszkaniami w dużych miastach a mieszkaniem położonymi w miastach o mniej chłonnym rynku.

Należy także pamiętać, iż obecnie sytuacja gospodarcza oraz ścieżka inflacji CPI w Polsce jest dodatkowo uzależniona od skali zaburzeń w funkcjonowaniu światowej gospodarki wywołanych agresją zbrojną Rosji przeciw Ukrainie oraz nakładanymi na Rosję sankcjami, co w dłuższej perspektywie może znaleźć odzwierciedlenie na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Podane powyżej wartości definiujemy jako wartość rynkową, tj. najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń określonych w niniejszym opracowaniu, zgodnie z definicją iż „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.”

8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Dane zawarte w niniejszym opracowaniu mają charakter poufny, a wszelkie informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych stanowią tajemnicę zawodową rzeczoznawcy i nie mogą być w całości ani w części udostępniane osobom trzecim. Wykorzystanie opracowania przez osoby trzecie nie rodzi skutków prawnych wobec Wyceniającego.
2. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012r. (IICSK 369/11).
3. Opracowanie wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi stanowiącymi dorobek środowiska rzeczoznawców.
4. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej. Przedstawione dokumenty zostały uznane za wiarygodne.
5. Podana w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa stanowi wartość netto, nie zawiera opłat i podatków, w szczególności podatku VAT.
6. Niniejsze opracowanie może być wykorzystane dla celu określonego w pkt. 1.3. Stosownie do art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez autora niniejszego operatu szacunkowego (art. 156 ust. 4 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami).


Małgorzata Streich

rzecznawca majątkowy, uprawnienia nr 5563

Poznań, dnia 09.09.2024r.

ZAŁĄCZNIKI**Ogłędziny nieruchomości (05.09.2024r.):**

Mapa lokalizacyjna

Załącznik Nr 1

Dokumentacja fotograficzna

Załącznik Nr 2

Protokoły:

Badania KW

Załącznik Nr 3

Badania zapisów planistycznych

Załącznik Nr 4

Badania ewidencji gruntów

Załącznik Nr 5

Z wizji lokalnej

Załącznik Nr 6

Pozostałe dokumenty:

Kopia wypisu z rejestru gruntów i budynków

Załącznik Nr 7

Kopia mapy ewidencyjnej

Załącznik Nr 8

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu (kopia)

Załącznik Nr 9

Kopia polisy ubezpieczeniowej

Załącznik Nr 10

ZAŁĄCZNIK NR 1
LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI
Na tle miasta



ZAŁĄCZNIK NR 2
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
z dnia 05.09.2024r.



Fot. Widok ogólny



Fot. Widok ogólny



Fot. Sąsiedztwo

ZAŁĄCZNIK NR 2
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
z dnia 05.09.2024r.



Fot. Widok ogólny



Fot. Widok ogólny



Fot. Parking naziemny



Fot. Miejsce gromadzenia odpadów stałych | Rowerownia

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

w trybie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami

Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest protokół:

NIERUCHOMOŚĆ 1

Numer księgi wieczystej:	P01P/00318654/5
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto
Siedziba Sądu:	Poznań
Kod wydziału:	P01P
Oznaczenie wydziału:	V Wydział Ksiąg Wieczystych
Data zapisania księgi:	19.12.2017r.
Data założenia dotychczasowej księgi:	-

DZIAŁ I-0 „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”Województwo: wielkopolskie, Powiat: M. Poznań, Gmina: Poznań M., Miejscowość: **Poznań**
Dzielnica: -**DZIAŁKA EWIDENCYJNA**

Identyfikator działki: 306401_1.0020.AR_14.1/413

Numer działki: 1/413

Obręb: 306401_1.0020 Gołecin

Ulica: Elżbiety Zawackiej 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,

Żołnierzy Wyklętych 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie: KW Nr P01P/00101309/8

Obszar: -

Obszar łącznie: **2,0347 ha****BUDYNEK, URZĄDZENIE, LOKAL**

Brak wpisu

DZIAŁ I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Brak wpisu

DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”

Wielkość udziału: 1/1

Własność: **Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Poznaniu**

Na podstawie: Umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 18.08.2017r. przed notariuszem Markiem Kolasą w Kancelarii Notarialnej w Poznaniu, Rep. A Nr 9757/2017

DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: nieodpłatna służebność przesyłu na nieruchomości, na rzecz spółki pod firmą: ENEA Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, i jej następców prawnych, na czas nieoznaczony dla urządzeń energetycznych, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego, to jest:

- linii kablowej SN 15 kV o długości 40 m x 0,5 m pasa służebności tj. 20 m²,
- 25 złączy kablowych nn 0,4 kV na powierzchni służebności przesyłu 0,2 m² każde,
- linii kablowej nn 0,4 kV o długości 464 m x 0,5 m pasa służebności tj. 232 m², wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jej eksploatacji będących na nieruchomości, polegającej na:
- prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z wyżej wymienionych urządzeń energetycznych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji,

- prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu), pracowników spółki ENEA Operator sp. z o.o. oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych,
- prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych w pkt. 1, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiorce, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesyłu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu, drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych linii elektroenergetycznych),
- powstrzymaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich.

Wobec ustanowienia służebności przesyłu, każdorazowemu właścicielowi urządzeń przysługuje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu prawa budowlanego, w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania ze służebności ustanowionej na jego rzecz. Zakres pasa służebności przesyłu przez nieruchomość określa mapa, stanowiąca załącznik numer 1 do aktu notarialnego.

Przedmiot wykonywania: -

Lista nieruchomości współobciążonych: KW Nr PO1P/00368871/7

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: VEOLIA Energia Poznań spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych, na czas eksploatacji urządzeń przesyłowych (sieci ciepłej wysokoparametrowej oraz przyłączy sieci ciepłej od punktu włączenia do pomieszczeń węzłów, wybudowanych zgodnie z umową kompleksową o przyłączenie, budowę i eksploatację nr 2199/2016 z dnia 26.09.2017 r., zmienioną aneksem nr 1 z dnia 27.08.2019 r.) z ograniczeniem tego prawa do pasa gruntu zajętego przez urządzenia przesyłowe. Prawo to obejmuje dostęp do w/w urządzeń przesyłowych wraz z modułami przyłączeniowymi, w celu prowadzenia bieżącej ich obsługi, konserwacji, remontów i wymiany. Prawo to ogranicza możliwość zabudowy, trwałych nasadzeń i trwałych form zagospodarowania gruntu nad urządzeniami przesyłowymi oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Dostawca ciepła dopuszcza możliwość budowy nad urządzeniami przesyłowymi i w ich bezpośrednim sąsiedztwie dróg dojazdowych i chodników wykonanych z elementów rozbielanych.

Przedmiot wykonywania: -

Lista nieruchomości współobciążonych: KW Nr PO1P/00368871/7

DZIAŁ IV „HIPOTEKA”

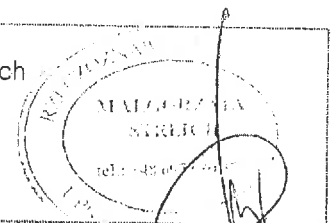
Hipoteka umowna łączna na kwotę 220.500.000,00 zł - zabezpieczenie wynikających z powołanej w § 2 ust. 1 pkt 1) aktu umowy finansowej wierzytelności banku obejmujących należności wymienione w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b) aktu, to jest wierzytelności: o spłatę kapitału kredytu, zapłatę odsetek (w tym odsetek za opóźnienie i naruszenie), kosztów i innych opłat związanych z kredytem, należnych zgodnie z umową finansową - zgodnie z § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowa finansowa z dnia Poznań 21 grudnia 2016r., Luksemburg 22 grudnia 2016r. na rzecz: EUROPEJSKI BANK INWESTYCYJNY z/s w Luksemburgu

Data sporządzenia protokołu:

06.09.2024r.

Podpis:

Małgorzata Streich



ZAŁĄCZNIK NR 4

PROTOKÓŁ Z BADANIA ZAPISÓW PLANISTYCZNYCH

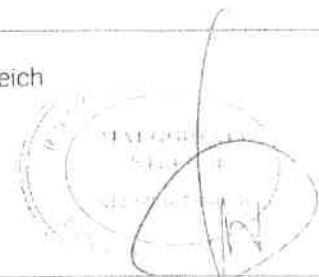
w trybie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami

Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest protokół:

Dokument planistyczny:	UCHWAŁA NR XV/118/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 14.07.2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu
Symbol:	5MW
Przeznaczenie:	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Rys.1. Załącznik graficzny

Data sporządzenia protokołu:
Podpis:06.09.2024r.
Małgorzata Streich

ZAŁĄCZNIK NR 5

PROTOKÓŁ Z BADANIA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

w trybie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami

Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest protokół:

REJESTR GRUNTÓW

Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	M. Poznań
Gmina:	Poznań M.
Jednostka ewidencyjna:	306401_1 M.Poznań
Obręb:	0020 Gołęcin
Arkusze mapy:	14
Numer działki:	1/413
Powierzchnia:	2,0347 ha



Data sporządzenia protokołu:
Podpis:

06.09.2024r.
Małgorzata Streich

Źródło mapy: www.sip.geopoz.pl

MAŁGORZATA
STREICH
tel. 71 424 12 30

ZAŁĄCZNIK NR 6

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

w trybie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami

Podstawa sporządzenia protokołu:

WIZJA LOKALNA

Położenie:	Poznań ul. Elżbiety Zawackiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 ul. Żołnierzy Wyklętych 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24
Dane ewidencyjne:	
Obręb:	0020 Gołęcin
Arkusze mapy:	14
Numer działki:	1/413

Zagospodarowanie:	<p>DZIAŁKA NR 1/413 o powierzchni 20.347m²</p> <p>Kształt nieruchomości regularny, zwarty, zbliżony do prostokątnego, jest zdeterminowany układem przyległych ulic, „okala” wszystkie wzniesione budynki jednocześnie pozostawiając przestrzeń niezbędną do ich obsługi, w tym utwardzonej wewnętrznej komunikacji, zielonych miejsc wypoczynku dla mieszkańców, a także naziemnego parkingu. Teren ukształtowany płasko, nieznacznie opada w kierunku południowym. Bezpośredni dostęp do przyległych dróg, w tym ul. Elżbiety Zawackiej stanowiącej pas drogi wewnętrznej, ul. Żołnierzy Wyklętych zgodnie z zapisem m.p.z.p. stanowiącej pas drogi publicznej klasy lokalnej, pozostałe ulice: Jana Wiencka i Adama Poszwińskiego – publiczne, klasy odpowiednio: dojazdowej i lokalnej. Wjazdy na teren nieruchomości urządzone, utwardzone, podobnie dojścia do klatek schodowych. W granicy nieruchomości jest posadowionych siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wszystkie w zabudowie wolnostojącej, wzniesione na nieregularnych choć zbliżonych do prostokątnych planach, z wyjątkiem budynku przy ul. Elżbiety Zawackiej 13 tworzących kształt litery „L”, zrealizowane w Poznaniu przy ulicy Elżbiety Zawackiej z kolejnymi nr administracyjnymi: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 oraz ul. Żołnierzy Wyklętych z kolejnymi nr administracyjnymi: 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Poznaniu, w kwartale pomiędzy ulicami Żołnierzy Wyklętych od zachodu oraz Elżbiety Zawackiej od wschodu – do których przynależy administracyjnie oraz ul. Jana Wiencka od północy i Adama Poszwińskiego od południa, w granicy osiedla mieszkaniowego Strzeszyn (w sąsiedztwie Strzeszyna Greckiego oraz zabudowanej części Osiedla Wojskowego), w strefie pośredniej miasta. Dojazd do nieruchomości ulicami: Koszalińską / Żołnierzy Wyklętych lub Literacką, wszystkie o utwardzonej nawierzchni, natomiast dojazd komunikacją miejską możliwy liniami autobusowymi nr 164, 170 – przystanek autobusowy przy ulicy Literackiej oraz 195 – przystanek autobusowy przy ul. Koszalińskiej, liniami podmiejskimi nr 835, 836, 837. Ponadto lokalny autobus (głównie na potrzeby dowozu uczniów do szkoły) nr 124. Linia nocna 226.</p>
--------------------------	---

Data oględzin: 05.09.2024r.

UWAGI:

Podpis:

Małgorzata Streich

Województwo: WIELKOPOLSKIE
Powiat: Poznań
Jednostka ewidencyjna: 306401_1 Poznań
Obręb: Nr 0020, GOŁĘCIN

Prezydent Miasta Poznania
Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.7163.2024

Uproszczony wypis z rejestru gruntów
z 05.09.2024 r.

Numer jednostki rejestrowej gruntów		G5224					
Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON)	Właściciel/władający, adres/siedziba	Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dokument określający własność	Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego		
630682977	Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 60-281 Poznań, ul. Konfederacka 4	wl	1 / 1	PO1P/00318654/5			
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator regionu statyst.
306401_1.0020.AR_14.1/413		B	2,0347	2,0347	Data wyceny		
Identyfikator adresu ewidencyjnego	Numer działki	Razem:					
306401_1.0020.AR_14	1/413	2,0347		2,0347			
Adres działki		Poznań (306401_1), ul. Elżbiety Zawackiej (3064039-0969586-51307), nr porządkowy budynku: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 Poznań (306401_1), ul. Żołnierzy Wyklętych (3064039-0969586-41280), nr porządkowy budynku: 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24					
Droga publiczna		Numer drogi		Nazwa ulicy			
Obiekt fizjograficzny		Rodzaj		Nazwa			
Łączna suma powierzchni dla wypisu:		Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych			Pole pow. działki [ha]		
		2,0347			2,0347		

Słownie : dwa [ha] zero trzy [a] cztery siedem. [m2] powierzchni działek

Sporządził(a): Renata Frawka

Objaśnienia symboli rodzaju prawa
wl - Własność

Objaśnienia symboli rodzaju użytku
B - Tereny mieszkaniowe



05.09.2024

data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

budynki mieszkalne		Budynki o trzech i więcej mieszkańach		budynki o trzech i więcej mieszkańach					
Status budynku		Data zakończenia budowy		Stopień pewności ustalenia daty zakończenia budowy		Informacja o stanie użytkowania budynku		Data oddania do użytkowania budynku w całości	
wybudowany		2019		data szacowana		budynek oddany do użytkowania w całości		2019-09	
Stopień pewności ustalenia daty zakończenia przebudowy		Data zakończenia przebudowy		Informacja o zakresie przebudowy budynku		Przeznaczony rozbiórki całego budynku		Data rozbiórki całego budynku	
Materiał ścian zewnętrznych		Liczba kondygnacji nadziemnych		Pole powierzchni zabudowy budynku [m ²]		obmiarów [m ²]		informacji zawartych w projekcie budowlanym [m ²]	
Mur		+		485		1589,26		1589,26	
Liczba ujawnionych w ewidencji samodzielnych lokali		Liczba kondygnacji podziemnych		Liczne pole powierzchni użytkowej:		Liczne pole powierzchni użytkowej:		Liczne pole powierzchni użytkowej:	
Lokali stanowiących odrębne nieruchomości [m ²]		Lokali niewyodrębnionych [m ²]		Lokali niewyodrębnionych [m ²]		Lokali niewyodrębnionych [m ²]		Lokali niewyodrębnionych [m ²]	
Liczba mieszkań w budynku mieszkalnym		Liczba mieszkań w budynku mieszkalnym		Liczba mieszkań w budynku mieszkalnym		Liczba mieszkań w budynku mieszkalnym		Liczba mieszkań w budynku mieszkalnym	
1-izbowych		2-izbowych		3-izbowych		4-izbowych		5-izbowych	
6-izbowych		7-izbowych		8-izbowych		9-izbowych		10-izbowych	
pow. 10 izb		Łączna liczba izb							
Numer pozycji kartoteki budynków		Numer jednostki rejestrowej gruntów		Identyfikator jednostki rejestrowej budynków		Identyfikator budynku		Identyfikator działki ewidencyjnej, na której położony jest budynek	
306401_1.0020.G5224		G5224		Poznań (306401_1), ul. Elizbiety Zawackiej (3064039-0969586-51307), nr porządkowy budynku: 1, 3, 5, 7, 9		306401_1.0020.AR_14.1/213.3_BUD		306401_1.0020.AR_14.1/413	
Rodzaj budynku wg KST		Klasa budynku wg PKOB		Główna funkcja budynku		Imię funkcje budynku		Numer budynku w rejestrze zabytków	
budynki mieszkalne		Budynki o trzech i więcej mieszkańach		budynki o trzech i więcej mieszkańach					
Status budynku		Data zakończenia budowy		Stopień pewności ustalenia daty zakończenia budowy		Informacja o stanie użytkowania budynku		Data oddania do użytkowania budynku w całości	
wybudowany		2019		data szacowana		budynek oddany do użytkowania w całości		2019-09	
Stopień pewności ustalenia daty zakończenia przebudowy		Data zakończenia przebudowy		Informacja o zakresie przebudowy budynku		Przeznaczony rozbiórki całego budynku		Data rozbiórki całego budynku	

Materiał ścian zewnętrznych	Liczba kondygnacji nadziemnych		Pole powierzchni zabudowy budynku [m ²]		Pole powierzchni użytkowej budynku ustalone na podstawie: informacji zawartych w projekcie budowlanym [m ²]	
	4	0	1123	3610,64		
MUR						
Liczba ujawnionych w ewidencji samodzielnych lokali		łącznie pole powierzchni użytkowej: lokali stanowiących odrębne nieruchomości [m ²]		pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]		
Liczba mieszkań w budynku mieszkalnym						
1-izbowych	2-izbowych	3-izbowych	4-izbowych	5-izbowych	6-izbowych	7-izbowych
					8-izbowych	9-izbowych
						10-izbowych
						pow. 10 izb
						Łączna liczba izb
Numer pozycji kartoteki budynków	Numer jednostki rejestrowej gruntów	Identyfikator jednostki rejestrowej budynków		Identyfikator budynku		
306401_1.0020.G5224	G5224			Identyfikator działki ewidencyjnej, na której położony jest budynek		
Adres budynku		Poznań (306401_1), ul. Elżbiety Zawackiej (3064039-0969586-51307), nr porządkowy budynku: 11		306401_1.0020.AR_14.1/213.4_BUD		
Rodzaj budynku wg KŚT	Klasa budynku wg PKOB	Główna funkcja budynku		Inne funkcje budynku		Wartość budynku [PLN]
budynki mieszkalne	Budynki o trzech i więcej mieszkańach	budynki o trzech i więcej mieszkańach				Numer budynku w rejestrze zabytków
Status budynku	Data zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty zakończenia budowy		Informacja o stanie użytkowania budynku		
wybudowany	2019	data szacowana		budynek oddany do użytkowania w całości		
Stopień pewności ustalenia daty zakończenia przebudowy	Data zakończenia przebudowy	Informacja o zakresie przebudowy budynku		Przeznaczony rozbiórki całego budynku		
				Data oddania do użytkowania budynku w całości		
				Data rozbiórki całego budynku		
Materiał ścian zewnętrznych	Liczba kondygnacji nadziemnych		Pole powierzchni zabudowy budynku [m ²]		Pole powierzchni użytkowej budynku ustalone na podstawie: informacji zawartych w projekcie budowlanym [m ²]	
MUR	4	1	485	1684,93		
Łączne pole powierzchni użytkowej: lokali niewyodrębnionych [m ²]						
Liczba ujawnionych w ewidencji samodzielnych lokali						
lokali stanowiących odrębne nieruchomości [m ²]		lokali niewyodrębnionych [m ²]		pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]		

Liczba mieszkań w budynku mieszkalnym											
1-izbowych	2-izbowych	3-izbowych	4-izbowych	5-izbowych	6-izbowych	7-izbowych	8-izbowych	9-izbowych	10-izbowych	pow. 10 izb	Łączna liczba izb

Sporządził(a): Renata Trawka

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



04.10.2024

Objaśnienia symboli i skrótów:

KŚT - Klasyfikacja Środków Trwałych
PKOB - Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych

..... data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016518584

1 Okres ubezpieczenia: od 10.01.2024 r. do 09.01.2025 r.

2 Ubezpieczający: **MAŁGORZATA STREICH "TEMPUS"**
Adres siedziby: LITERACKA 189, 60-461 POZNAŃ
E-mail: TEMPUS@INTERIA.PL
Telefon: +48697630370
REGON: 634542960

3 Ubezpieczony: **MAŁGORZATA STREICH "TEMPUS"**
Adres siedziby: LITERACKA 189, 60-461 POZNAŃ
E-mail: TEMPUS@INTERIA.PL
Telefon: +48697630370
REGON: 634542960

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: **134,10 PLN**
Składka została opłacona w całości.

6 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 905).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informacje udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (ramowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

6. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

8. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żużra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polsku Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1016518584/pc:100000531886556/BE20 PIN: 6327

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSPOCZA/23G11_01/2024/108.1520/proddpou05-296928974.3/FILE/pc:100000531886556

POTWIERDZAM ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
MAŁGORZATA STREICH

