

# OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej  
**spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 12**  
wg stanu aktualnego  
położonego w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61  
powiat m. Poznań, województwo wielkopolskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:  
**Aneta Dembska numer uprawnień 5667**

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:


**Poznań, dnia 02.06.2022 r.**

## Spis treści

1. Wyciąg z operatu szacunkowego .....	3
2. Przedmiot i zakres wyceny.....	4
3. Cel wyceny.....	4
4. Podstawa formalna wyceny.....	4
5. Podstawy prawne.....	4
6. Daty istotne dla określenia wartości rynkowej.....	4
7. Źródła danych o nieruchomości .....	5
8. Opis stanu nieruchomości .....	5
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej .....	18
10. Analiza i charakterystyka rynku.....	18
11. Metodologia wyceny .....	20
12. Określenie wartości rynkowej.....	22
13. Wynik wyceny i jego uzasadnienie .....	25
14. Zastrzeżenia i klauzule .....	25
15. Załączniki .....	26

## 1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego *spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 12*, położonego w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61. Budynek usytuowany jest na działce ewid. nr 2/16 o pow. 1,7293 ha, obręb nr 0006 Żegrze, powiat m. Poznań, województwo wielkopolskie.

<b>Położenie lokalu</b>	<b>Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61/12, Poznań</b> gmina m. Poznań, województwo wielkopolskie
<b>Przedmiot wyceny</b>	Przedmiot wyceny stanowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (lokal mieszkalny nr 12 o powierzchni użytkowej 47,20 m <sup>2</sup> ).
<b>Zakres wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkalnej nr 12, wg stanu aktualnego, położonego w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61.
<b>Dane ewidencyjne</b>	obręb nr 0006 Żegrze, arkusz mapy 31, działka ewid. nr 2/16 o pow. 1,7293 ha
<b>Uwarunkowania planistyczne</b>	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, Uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014r., ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: <u>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</u>
<b>Własność</b>	Osoba fizyczna
<b>Opis</b>	Lokal mieszkalny nr 12 będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, zlokalizowany jest w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61, o powierzchni użytkowej 47,20 m <sup>2</sup> (składa się z 3 (trzech) pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz korytarza), do lokalu przylega loggia. Lokal usytuowany jest na 3 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Właściciel spółdzielczego własnościowego prawa posiada możliwość korzystania z piwnicy, nie jest ona jednak objęta w/w prawem i nie stanowi prawa majątkowego.
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.
<b>Określona wartość rynkowa</b>	Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 12 zlokalizowanego w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61 <u>wg stanu aktualnego</u> wynosi (po zaokrągleniu): <b>324 600,00</b> <i>słownie: trzysta dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych</i>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Data sporządzenia wyceny:</li><li>• Data, na którą określono wartość rynkową:</li><li>• Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:</li><li>• Data dokonania oględzin:</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 02.06.2022r.</li><li>• 02.06.2022r.</li><li>• 20.05.2022r.</li><li>• 20.05.2022r.</li></ul>
<b>Autor operatu</b>	<p><b>Aneta Dembska</b> rzecznawca majątkowy, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667 w zakresie szacowania nieruchomości wydane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej</p> 

## 2. Przedmiot i zakres wyceny

### Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 12, położonego na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61 w Poznaniu.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr **PO2P/00209869/5**.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr **PO2P/00221606/4**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0006 Żegrze, arkusz mapy 31, działka ewid. 2/16 o pow. 1,7293 ha

### Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 12, wg stanu aktualnego, położonego na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61 w Poznaniu.

## 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 4. Podstawa formalna wyceny

Wycenę sporządza się na podstawie zlecenia złożonego przez syndyka masy upadłości prowadzącego postępowanie upadłościowe wobec Pani Magdaleny Wilkosz dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

## 5. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022r., poz. 872),
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. 2021r., poz. 1208),
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021r., poz. 1899),
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 i 2109, ze zmianami), w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 03 marca 2021r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r., poz. 555),
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2021 r., poz. 2459),
6. posiłkowo (nie ujęte w przepisach prawa) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

## 6. Daty istotne dla określenia wartości rynkowej

Data sporządzenia wyceny	<b>02.06.2022r.</b>
Data, na którą określono wartość rynkową	<b>02.06.2022r.</b>
Data dokonania oględzin nieruchomości	<b>20.05.2022r.</b>
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	<b>20.05.2022r.</b>

## 7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 20.05.2022r.,
2. Badanie Ksiąg Wieczystych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz nieruchomości gruntowej w dniu 01.06.2022r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej miasta Poznania*),
4. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, Uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014r.,
5. Postanowienie z dnia 14.02.2022r.
6. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego na podstawie własnej bazy danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego oraz pozyskane ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu,
7. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
8. Informacje dodatkowe przekazane od Zlecającego.

## 8. Opis stanu nieruchomości

### 8.1. Stan otoczenia

#### Położenie ogólne

**Poznań** – miasto na prawach powiatu w północno – zachodniej części kraju, położone na Pojezierzu Wielkopolskim, nad rzeką Wartą. Jest jednym z najstarszych oraz największych miast Polski, stolicą województwa wielkopolskiego.

Piąte pod względem liczby ludności miasto w Polsce (541,6 tys. mieszkańców) i ósme pod względem powierzchni (262 km<sup>2</sup>). Poznań wraz z powiatem poznańskim i gminami Oborniki, Skoki, Szamotuły i Śrem tworzy aglomerację poznańską zamieszkaną przez ok. 1 mln osób.

Według prowadzonego corocznego rankingu miast Polski pod względem atrakcyjności inwestycyjnej, Poznań jest niezmiennie kwalifikowany w ścisłej czołówce wśród miast wojewódzkich. Obecnie jest jednym z czterech miast wojewódzkich charakteryzujących się najwyższą atrakcyjnością inwestycyjną i najniższym stopniem ryzyka inwestycyjnego. Główne atuty Poznania które wpływają na atrakcyjność dla inwestorów zagranicznych to: potencjał kapitału ludzkiego, wysoka jakość życia, rozwinięta sieć połączeń komunikacyjnych (krajowych i zagranicznych) oraz dostępność nowoczesnych powierzchni biurowych.

Miasto jest istotnym węzłem drogowym i kolejowym. W Poznaniu zbiega się 5 dróg krajowych (w tym autostrada) – nr 5, nr 11, nr 92, autostrada A2 oraz droga krajowa nr 32 kończąca swój bieg w podpoznańskim Stęszewie oraz 4 drogi wojewódzkie. Poznański Węzeł Kolejowy, przez który przebiega 8 linii kolejowych, jest jednym z największych i najruchliwszych w kraju.

W obrębie miasta 44 proc. podróży wykonywanych jest komunikacją miejską, 39 proc. – samochodem, a 4 proc. rowerem (najwyższy wskaźnik w Polsce). Podstawą transportu publicznego na terenie miasta jest 20 linii tramwajowych, które uzupełniają 53 linie autobusowe normalne, 46 linii autobusowych podmiejskich oraz 1 pospieszna. W nocy komunikacja publiczna opiera się na 20 liniach autobusowych oraz jednej linii tramwajowej. Większość linii nocnych kursuje co 30 minut,

a ich centralnymi punktami przesiadkowymi są Rondo Kaponiera i Poznań Główny (dworzec kolejowo-autobusowy). Miasto posiada międzynarodowy port lotniczy Poznań-Ławica.

W mieście znajduje się ponad 240 tys. mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania to 64,4 mkw. Około 80% mieszkańców mieszka w zabudowie wielorodzinnej. Prawie połowa mieszkań (43%) powstała przed 1970r., 34% powstało w latach 1971-1988, zaś 23% wybudowano po 1989r. Najwięcej mieszkań jest własnością osób fizycznych (56%) i spółdzielni mieszkaniowych (36%). Mieszkania komunalne stanowią około 6%.



Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps)

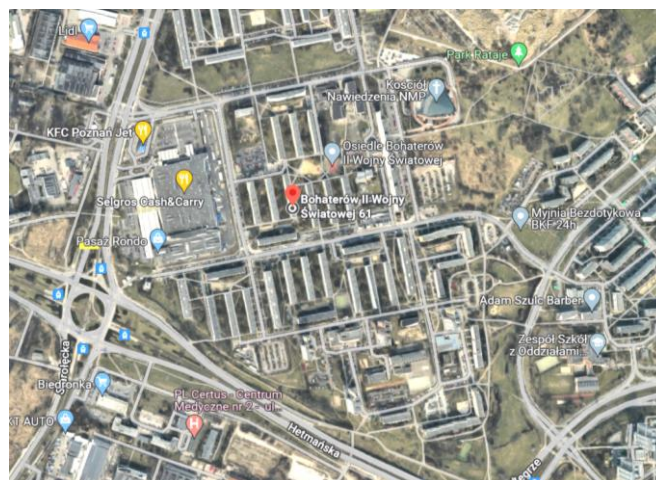
### Położenie szczegółowe

Wyceniany lokal mieszkalny nr 12 będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, zlokalizowany jest na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61 w Poznaniu, obręb nr 0006 Żegrze.

Lokal mieszkalny będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek i lokal użytkowane są zgodnie z funkcją mieszkaniową. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny zielone oraz obiekty użyteczności publicznej.

Dojazd do wycenianego lokalu mieszkalnego odbywa się komunikacją miejską autobusową i tramwajową, najbliższe przystanki zlokalizowane są w odległości do około 500 m.

Poniżej mapa satelitarna (źródło: <https://www.google.pl/maps>):



### Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

## 8.2. Stan prawny i ewidencyjny

### Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr **PO2P/00209869/5**.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr **PO2P/00221606/4**.

W dniu 01.06.2022r. dokonano badania Księgi Wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr **PO2P/00209869/5** (źródło: [przegladarka-ekw.ms.gov.pl](http://przegladarka-ekw.ms.gov.pl)):

#### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Lokal		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Lokal		Nr podstawy wpisu		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ	1		
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	OSIEDLE BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ	6112
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1			
Kondygnacja	4			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)	Lp. 1. PO2P / 00151762/ 3			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	47,2000 M2			

#### DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSIEDLE MŁODYCH" W POZNANIU	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	POZNAŃ	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00048849600000	

#### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

#### Uprawnieni

Lp. 1.	Nr podstawy
---	

			wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MAGDALENA WILKOSZ, BŁAŻEJ, JADWIGA, 70050807285	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 2570/95, 1995-12-29, BARBARA ZWIERZYŃSKA LATAWIEC, POZNAŃ; 9-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00014050/04/001, 2004-11-16 08:20:15, 2004-12-15-09.25.36.164860, NIE, 3-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 1137/2005, 2005-02-22, VIOLETTA DOLATA, POZNAŃ; 24-26 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00002118/05/001, 2005-02-25 08:07:44, 2005-03-01-13.02.59.590846, NIE, 25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	UMOWA SPRZEDAŻY, 7966/2005, 2005-11-02, VIOLETTA DOLATA, POZNAŃ; 52-54 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00014515/05/001, 2005-11-04 07:53:29, 2005-11-04-14.15.47.947715, NIE, 53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>
---

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 856/17 NA WNIOSEK WIERZYCIELA BANK BPH S.A. EGZEKUCJĘ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ - NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, RADOMIR RADECKI		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZONO DO EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 1000/20, EGZEKUCJĘ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU RADOMIR RADECKI	
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZONO DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DOTYCHCZASOWEGO WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU - W SPRAWIE KM 238/20, EGZEKUCJĘ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU RADOMIR RADECKI	
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL, TJ. BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA Z/S W WARSZAWIE W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 1385/15. EGZEKUCJĘ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU	



		RADOMIR RADECKI.
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA Z/S W WARSZAWIE W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 2191/16. EGZEKUCJE PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAN-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU RADOMIR RADECKI.
	Lp. 5.	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL, TJ. PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 290/21. EGZEKUCJE PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAN-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU RADOMIR RADECKI.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i> )	Lp. 1.	<b>BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, GDAŃSK, 350535626, 0000010260</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 2.	<b>PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 3.	<b>PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i> )	Lp. 4.	<b>BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205, 0000014843</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i> )	Lp. 5.	<b>BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205, 0000014843</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 6.	<b>PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429</b>

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	57196,00 (PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ) CHF		
Odsetki ( <i>rodzaj</i> )	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1	KREDYT
Termin zapłaty	2036-06-20		
Inne informacje	ZABEZPIECZENIE ZGODNE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 02142/404400-7656/2006 Z DNIA 7 CZERWCA 2006 R.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1.	<b>BANK BPH S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE ODDZIAŁ W POZNANIU, KRAKÓW, 35053562600000</b>	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		

Suma (słownie), waluta		30900,00 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET) CHF		
Odsetki (rodzaj)		ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI	
Termin zapłaty		2036-06-20		
Inne informacje		ZABEZPIECZENIE ZGODNE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 02142/404400-7656/2006 Z DNIA 7 CZERWCA 2006 R.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK BPH S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE ODDZIAŁ W POZNANIU, KRAKÓW, 35053562600000		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		97715,54 (DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET PIĘTNAŚCIE 54/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205, 0000014843		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		213219,06 (DWIEŚCIE TRZYNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIEWIĘTNAŚCIE 06/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205, 0000014843		

Uwaga:

W powyższej Księdze Wieczystej w dziale IV – hipoteka widnieją wpisy hipoteki umownej zwykłej, hipoteki umownej kaucyjnej oraz 2 (dwóch) hipotek przymusowych. **Hipoteki nie wpływają na wartość rynkową przedmiotu wyceny, wobec tego nie uwzględnia się owego w wycenie.**

Na datę wyceny rzeczoznawcy majątkowemu zostało przedłożone Postanowienie z dnia 14.02.2022 r. w przedmiocie ogłoszenia upadłości Magdaleny Wilkosz (sygnatura akt: XI GU 1805/21) – Postanowienie stało się prawomocne z dniem 09.04.2022 r.

Zgodnie z Art. 144 i Art. 146 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022r., poz. 872), z **dnem uprawomocnienia się postanowienia o upadłości – postępowanie egzekucyjne ulega umorzeniu z mocy prawa.**

Wobec powyższego, wartość rynkową przedmiotu wyceny oszacowano bez uwzględnienia obciążeń zawartych w dziale III powyższej Księgi Wieczystej.

W procesie wyceny nie uwzględnia się ograniczonych praw rzeczowych nieujawnionych w Księdze Wieczystej.

W dniu 01.06.2022r. dokonano badania Księgi Wieczystej nieruchomości gruntowej nr **PO2P/00221606/4** (źródło: [przekladarka-ekw.ms.gov.pl](http://przekladarka-ekw.ms.gov.pl)):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / NOTA / 482655 / 22 - 2022-05-24, 10:20:25
1.1	DZ. KW. / PO2P / 15187 / 22 / 1 - 2022-05-24, 11:59:56 - PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W PRAWO WŁASNOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	4	841

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2/2		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ	
Ulica	OS. BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 2 - 8		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00151762 / 3, 0,1544 HA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2/14		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ	
Ulica	OS. BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 9 - 28		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00151762 / 3, 1,3267 HA		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2/16		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ	
Ulica	OS. BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 60 - 86		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00151762 / 3, 1,7293 HA		
Lp. 4.	---		Nr

				podstawy wpisu
Numer działki	<b>1/52</b>			3, 4
Identyfikator działki	306401_1.0006.AR_10.1/52			
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	2	WIELKOPOLSKIE, POZNAŃ, POZNAŃ, POZNAŃ	
Ulica	OSIEDLE BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ			
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00060972 / 3, 0,0636 HA			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2/11</b>			3, 4
Identyfikator działki	306401_1.0006.AR_31.2/11			
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	2	WIELKOPOLSKIE, POZNAŃ, POZNAŃ, POZNAŃ	
Ulica	OSIEDLE BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ			
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00060972 / 3, 0,0115 HA			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>1/63</b>			1, 22
Identyfikator działki	306401_1.0006.AR_10.1/63			
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ	
Ulica	OS. BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ			
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00151762 / 3, 0,0332 HA			
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>1/64</b>			1, 22
Identyfikator działki	306401_1.0006.AR_10.1/64			
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ	
Ulica	OS. BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 39-51; OS. BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 53-54			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00151762 / 3, 0,9197 HA			
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>1/66</b>			1, 22

Identyfikator działki	306401_1.0006.AR_10.1/66		
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ
Ulica	OS.BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 31-32; OS.BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 34-37		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00151762 / 3, 0,8225 HA		
Lp. 9.	---		
Numer działki	2/12		1, 23
Identyfikator działki	306401_1.0006.AR_31.2/12		
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŻEGRZE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ
Ulica	OS.BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 52, 55-59		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO2P / 00151762 / 3, 0,2822 HA		

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	5,3431 HA		22, 23

<b>Budynki</b>
----------------

Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ	1, 14
Identyfikator budynku	306401_1.0006.AR_31.2/16.1_BUD			
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	OS. BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 60; OS. BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 61; OS. BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 62; OS. BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 63; OS. BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 64; OS. BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 65; OS. BOATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 66			
Liczba kondygnacji	6,0			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE			

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / PO2P / 15187 / 22 / 1 - 2022-05-24, 11:59:56 - PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W PRAWO WŁASNOŚCI			
<b>BRAK WPISÓW</b>				

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				

1.	REP.C. / NOTA / 482655 / 22 - 2022-05-24, 10:20:25
1.1	DZ. KW. / PO2P / 15187 / 22 / 1 - 2022-05-24, 11:59:56 - PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W PRAWO WŁASNOŚCI

**Właściciele**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4208702 /6126030
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSIEDLE MŁODYCH" W POZNANIU, POZNAŃ, 00048849600000		---2, 5, 906

Widnieją wpisy dot. wielkości udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		850, 895
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	PRAWO ODPLATNEJ I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚCI PRZECHODU I PRZEJAZDU NA PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO2P/0221606/4, Z OGRANICZENIEM WYKONYWANIA TEGO PRAWA DO DZIAŁKI GRUNTU NR 1/64, CELEM DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	PO2P / 00101871 / 5

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**



### 8.3. Stan techniczno – użytkowy

#### Opis budynku

Nieruchomość położona jest w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61, wśród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w sąsiedztwie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zielone oraz obiekty użyteczności publicznej.

Budynek mieszkalny wielorodzinny (sześciokondygnacyjny, w tym pięć kondygnacji nadziemnych i jedna kondygnacja podziemna), podpiwniczony. Wybudowany w technologii wielkopłytowej w 1973 r.

*Poniżej dokumentacja fotograficzna bezpośredniego otoczenia, dojazdu oraz nieruchomości nr 61, aktualna na dzień oględzin:*



## Opis lokalu mieszkalnego

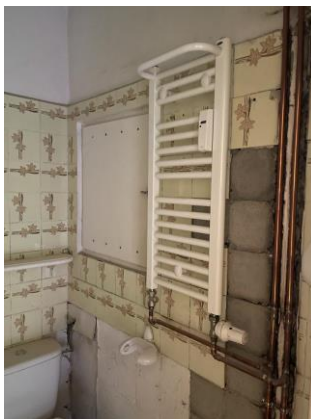
Lokal mieszkalny nr 12 będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, zlokalizowany jest w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61, o powierzchni użytkowej 47,20 m<sup>2</sup> (składa się z 3 (trzech) pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz korytarza), do lokalu przylega loggia. Lokal usytuowany jest na 3 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Właściciel spółdzielczego własnościowego prawa posiada możliwość korzystania z piwnicy, nie jest ona jednak objęta w/w prawem i nie stanowi prawa majątkowego.

## Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin

- drzwi wejściowe do lokalu – podwójne,
- stolarka drzwiowa – pojedyncza, pływająca, częściowo przeszklona,
- stolarka okienna – PCV (wymiana w latach 90-tych),
- podłogi – częściowo: płytki / mozaika parkietowa / wykładzina dywanowa / wykładzina PCV,
- ściany – częściowo: płytki / malowane / tapeta,
- grzejniki – częściowo: stalowe (wymiana około 3 lata temu) / drabinkowy (w łazience z WC),
- wyposażenie w instalacje: pełne,
- Informacje dodatkowe – widoczne zmurszenia tynków, brak światła w łazience z WC.

Budynek, jak i lokal mieszkalny zawierają wszystkie przyłącza i mogą być eksploatowane. Nie ma przeciwwskazań do użytkowania obiektu i lokalu stanowiącego przedmiot wyceny.

*Poniżej dokumentacja fotograficzna lokalu mieszkalnego nr 12 oraz pomieszczenia piwnicy:*







## 8.4. Stan zagospodarowania

Wyceniany lokal mieszkalny nr 12 zlokalizowany jest na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61 w Poznaniu, obręb nr 0006 Żegrze. Lokal mieszkalny będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek i lokal są użytkowane zgodnie z funkcją mieszkaniową. Ogólnodostępne miejsca parkingowe. Teren od frontu utwardzony, w dalszej części zagospodarowany zielenią, nieogrodzony i oświetlony.

## 9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Stosownie do art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zaś w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, Uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014r., ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## 10. Analiza i charakterystyka rynku

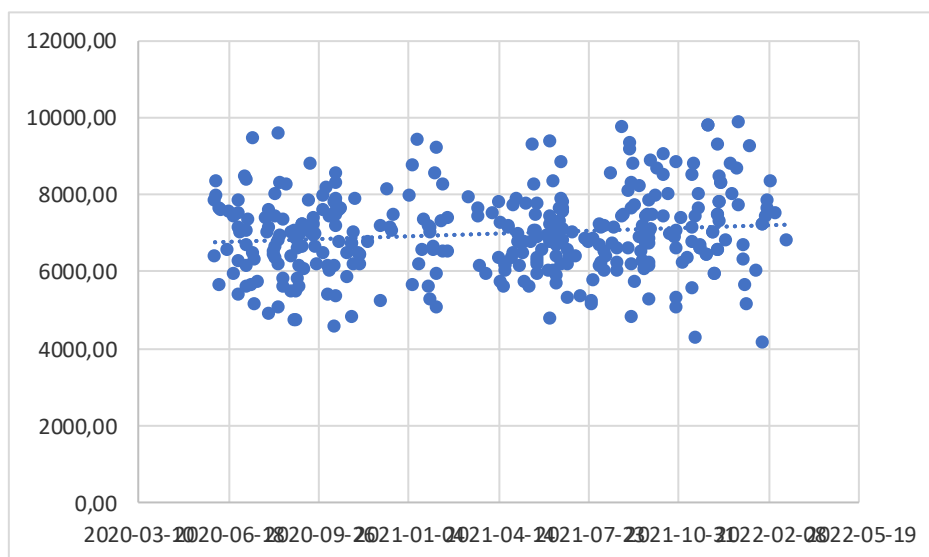
Na potrzeby przeprowadzanej wyceny poddano analizie spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji wycenianego lokalu, które były przedmiotem obrotu rynkowego w badanym okresie.

### Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o funkcji mieszkalnej, położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- obszar badania – m. Poznań,
- zakres czasowy badania – 2 lata od daty wyceny.

W okresie monitorowania rynku lokalnego (06.2020r. – 06.2022r.) zanotowano 340 transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych. W próbie znalazły się lokale mieszkalne będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa o powierzchni użytkowej od 23,00 m<sup>2</sup> do 88,11 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 4 157,87 zł do 9 889,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Średnia cena została ustalona na poziomie 6 968,52 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny łączne kształtowały się od 127 000 zł do 560 000 zł. Średnia cena wyniosła 335 821,76 zł.

Rozkład cen transakcyjnych (zł/m<sup>2</sup>) zebranej próby przedstawia poniższy wykres, przy czym na osi OX uwzględniono datę zawartej transakcji, a na osi OY cenę w zł/m<sup>2</sup>:

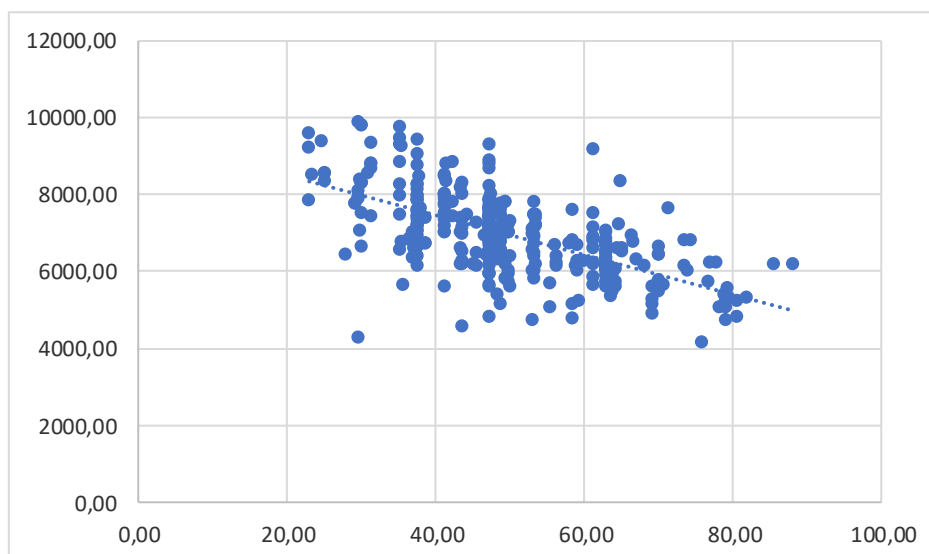


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu

W badanym okresie zauważalny jest dynamiczny rozwój rynku, wskazujący konkretnie na wzrost cen. Wobec powyższego, dokonano badania zmiany cen w związku z upływem czasu. W toku analizy cen uzyskiwanych w obrocie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali mieszkalnych, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,320%.

Z analizy transakcji wynika zależność pomiędzy wielkością powierzchni lokalu mieszkalnego, a ceną transakcyjną (zł/m<sup>2</sup>). Korelacja ta jest odwrotnie proporcjonalna co oznacza, że wraz ze wzrostem wielkości powierzchni lokalu mieszkalnego jednostkowa cena transakcyjna spada.

Na wykresie osi OX uwzględniono powierzchnię lokalu, a na osi OY cenę w zł/m<sup>2</sup>:



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu

W toku analizy odrzucono lokale mieszkalne położone w innej lokalizacji (na innych osiedlach, w wysokich budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz lokale o powierzchni użytkowej poniżej 45 m<sup>2</sup> i powyżej 50 m<sup>2</sup>).

Przeprowadzona została selekcja, w wyniku której przyjęto do bezpośredniej analizy lokale położone w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej. W próbie znalazły się lokale mieszkalne, będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa o powierzchni użytkowej 47,20 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 5 614,41 zł do 8 898,31 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Średnia cena została ustalona na poziomie 7 222,46 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny łączne kształtowały się od 265 000 zł do 420 000 zł. Średnia cena wyniosła 337 181,82 zł.

Ceny jednostkowe transakcji zostały skorygowane na dzień wyceny, wg powyższej zmiany i wynoszą odpowiednio:

Cena minimalna [zł/m <sup>2</sup> ]	5 915,88
Cena maksymalna [zł/m <sup>2</sup> ]	9 133,60
Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	7 500,22

Źródło: Opracowanie własne

Wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen aktualnych na datę sporządzenia wyceny.**

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji stwierdzono, że występuje zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m<sup>2</sup>) a powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego (m<sup>2</sup>). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że im większa powierzchnia użytkowa lokalu tym niższa jednostkowa cena transakcyjna.

## 11. Metodologia wyceny

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Rynkowa wartość w świetle ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami art. 151.1 UGN:

*„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.”*

Od 1.09.2017r. definicja wartości rynkowej zawartej w UGN jest tożsama z definicją wartości rynkowej zawartej w art. 4(76) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013r.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie § 3 ust 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

***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.*

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami,
- **metodę korygowania ceny średniej,**
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

***Metoda korygowania ceny średniej** – do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

*Dla określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.*

**Procedura metody korygowania ceny średniej** stosownie do założeń Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Noty Interpretacyjnej nr 1 pt. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ),
8. Podanie 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,
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,

10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale  $[C_{\min}, C_{\max}]$ . Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$U_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 12. Określenie wartości rynkowej

### 12.1. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnego rodzajowo i obszarowo rynku lokalnego, posiłkując się preferencjami potencjalnych nabywców nieruchomości.

Na podstawie analizy transakcji wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: lokalizację szczegółową, standard wykończenia oraz położenie na piętrze.

*Poniżej przedstawiono wyniki badania cech istotnych mających wpływ na wartość rynkową:*

<p><b>Lokalizacja szczegółowa</b></p>	<p><b>lepsza</b> – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych, w bliskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w niewielkiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych</p> <p><b>gorsza</b> – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych, w dalszej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych</p>
<p><b>Standard wykończenia</b></p>	<p><b>lepsza</b> – standard korzystny, wykończenie materiałami bardzo dobrej jakości, wykończenie w sposób wyróżniający się estetyką</p> <p><b>przeciętna</b> – wykończenie w przeciętnym stanie technicznym</p> <p><b>gorsza</b> – wykończenie w gorszym stanie technicznym, widoczne zużycie elementów wykończenia, wymagane poniesienie nakładów na remont pomieszczeń</p>
<p><b>Położenie na piętrze</b></p>	<p><b>lepsza</b> – parter</p> <p><b>przeciętna</b> – 4 piętro</p> <p><b>gorsza</b> – 1 piętro, 2 piętro, 3 piętro</p>

*Źródło: Opracowanie własne*

## 12.2. Charakterystyka przedmiotu wyceny i lokali przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość rynkową, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej podobne i odwzorowujące rynek lokali podobnych z przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru lokali podobnych do porównań były cechy rynkowe zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: standard wykończenia, lokalizacja oraz położenie na piętrze. Zgodnie z powyższym, podobieństwo sformułowano za pomocą 3 atrybutów. Na potrzeby obliczeń wykorzystano parametry liczbowe dla każdej oceny poszczególnych cech. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji  $[r^2]$  pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.

Zbiornicze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych spółdzielczych własnościowych praw do lokali o funkcji mieszkalnej

Data zawarcia transakcji	Miasto	Adres	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Zaktualizowana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]
24.06.2020	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	280 000	6 396,92
30.06.2020	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	337 000	7 694,23
09.09.2020	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	340 000	7 704,23
<u>27.01.2021</u>	<u>Poznań</u>	<u>os. Bohaterów II Wojny Światowej</u>	<u>47,20</u>	<u>265 000</u>	<u>5 915,88</u>
27.01.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	339 000	7 567,86
11.02.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	308 000	6 864,84
25.03.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	290 000	6 434,79
29.04.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	300 000	6 631,91
05.05.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	320 000	7 069,52
06.05.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	328 000	7 245,48
10.06.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	350 000	7 702,69
11.06.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	340 000	7 481,81
24.06.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	356 000	7 823,06
29.09.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	370 000	8 047,12
<u>30.09.2021</u>	<u>Poznań</u>	<u>os. Bohaterów II Wojny Światowej</u>	<u>47,20</u>	<u>420 000</u>	<u>9 133,60</u>
28.12.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	415 000	8 939,71
29.12.2021	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	380 000	8 184,88
04.02.2022	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	350 000	7 509,05
07.02.2022	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	360 000	7 721,13
07.02.2022	Poznań	os. Bohaterów II Wojny Światowej	47,20	370 000	7 935,61

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2. Ceny jednostkowe ze zbioru cen transakcyjnych

Cena minimalna [zł/m <sup>2</sup> ]	5 915,88
Cena maksymalna [zł/m <sup>2</sup> ]	9 133,60
Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	7 500,22
Położenie ceny średniej w przedziale	0,49
$V_{\min} = C_{\min} / C_{\text{sr}}$	0,789
$V_{\max} = C_{\max} / C_{\text{sr}}$	1,218

Źródło: Opracowanie własne

**Klauzula:** W operacji szacunkowej nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).

#### **Opis lokalu mieszkalnego o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze**

Lokal mieszkalny położony jest na Os. Bohaterów II Wojny Światowej w Poznaniu.

- standard wykończenia – wartość najwyższa cechy,
- lokalizacja szczegółowa – wartość najwyższa cechy,
- położenie na piętrze – parter – wartość najwyższa cechy.

#### **Opis lokalu mieszkalnego o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze**

Lokal mieszkalny położony jest na Os. Bohaterów II Wojny Światowej w Poznaniu.

- standard wykończenia – wartość najniższa cechy,
- lokalizacja szczegółowa – wartość najniższa cechy,
- położenie na piętrze – 3 piętro – wartość najniższa cechy.

#### **Opis lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa wycenianego pod względem cech rynkowych**

Lokal mieszkalny położony jest na Os. Bohaterów II Wojny Światowej w Poznaniu.

- standard wykończenia – wartość najniższa cechy,
- lokalizacja szczegółowa – wartość najwyższa cechy,
- położenie na piętrze – 3 piętro – wartość najniższa cechy.

### **12.3. Ustalenie wielkości współczynników ze względu na cechy różnicujące**

Tabela 3. Wielkość współczynników korygujących z uwzględnieniem granic i poł. ceny średniej w przedziale

Cecha	Waga [%]	Zakresy współczynników korygujących		
		U <sub>i</sub> min	U <sub>i</sub> max	U <sub>i</sub> przedmiotu wyceny
Standard wykończenia	50	0,394	0,609	0,394
Lokalizacja szczegółowa	30	0,237	0,365	0,365
Położenie na piętrze	20	0,158	0,244	0,158
<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,789</b>	<b>1,218</b>	<b>0,917</b>

Źródło: Opracowanie własne

### **12.4. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**

Wartość rynkową określono na podstawie następującej formuły obliczeniowej :

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times P :$$

gdzie :

- $W_R$  wartość rynkowa
- $C_{sr}$  cena średnia jednostkowa ze zbioru nieruchomości podobnych
- $U_i$  współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności od 1 do n
- $P$  powierzchnia użytkowa lokalu
- $n$  liczba cech rynkowych



Tabela 4. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

Jednostkowa cena średnia nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]	7 500,22
Wartość i-tego współczynnika korygującego	0,917
Liczba jednostek porównawczych [m <sup>2</sup> ]	47,20
Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego [zł]	324 627,52
<b>Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wg stanu aktualnego (po zaokrągleniu) [zł]</b>	<b>324 600,00</b> <i>słownie: trzysta dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne



### 13. Uzasadnienie wyniku

W procesie wyceny określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 12, wg stanu aktualnego, położonego w Poznaniu na Os. Bohaterów II Wojny Światowej 61.

Na podstawie analizy zebranych transakcji, wartość jednostkowa wycenianego lokalu mieszkalnego mieści się wśród przeciętnych cen uzyskiwanych za tego typu prawa (przedział notowany od 5 915,88 zł/m<sup>2</sup> do 9 133,60 zł/m<sup>2</sup>).

W związku z powyższym, wartość rynkowa mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku spółdzielczych własnościowych praw do lokali o funkcji mieszkalnej. Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

### 14. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – opracowane przez PFSRM.
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
4. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Przedstawiona w treści operatu szacunkowa ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
6. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.

7. Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
8. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
9. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
10. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. W procesie wyceny nie uwzględnia się ograniczonych praw rzeczowych nieujawnionych w Księdze Wieczystej.

## **15. Załączniki**

1. Kopia Postanowienia z dnia 14.02.2022 r.,
2. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Wpłynęło

02.06.2022

## ODPIS

Sygn. akt XI GU 1805/21

**SĄD REJONOWY**  
Poznań - Stare Miasto w Poznaniu  
XI Wydział Gospodarczy  
Od spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych  
ul. Młyńska 1a, 61-729 Poznań  
Tel. 61 666 08 50, fax 61 468 28 87

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 lutego 2022 r.

**Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w składzie:**

Przewodniczący: asesor sądowy Hanna Nitecka

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2022 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **Magdaleny Wilkosz**

o ogłoszenie upadłości

### postanawia

- ogłosić upadłość Magdaleny Wilkosz, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, zamieszkałej os. Bohaterów II Wojny Światowej 61/12, 61-383 Poznań, PESEL: 70050807285,
- wyznaczyć syndyka w osobie Anny Szymańskiej, posiadającej licencję doradcy restrukturyzacyjnego nr 688,
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania wierzytelności syndykowi w terminie 30 dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym,
- określić, że postępowanie upadłościowe będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 pr. u.,
- wskazać, że podstawę jurysdykcji sądów polskich stanowi art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.U. UE L z 2015 r., nr 141/19), a postępowanie ma charakter główny,
- obciążyć wnioskodawcę kosztami postępowania.



asesor sądowy Hanna Nitecka

Na oryginale właściwe podpisy  
Załącznikiem z dnia ..... 19.05.2022 r. ....  
Sędzia/ Asesor sądowy/ Referendarz sądowy  
Stwierdził, że orzeczenie jest prawomocne  
z dniem ..... 09.05.2022 r. ....  
Zgodność odpisu z oryginałem poświadczam  
Poznań, dnia ..... 31.05.2022 r. ....