

**OPERAT SZACUNKOWY**  
**SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NR 8**  
**POŁOŻONEGO W POZNANIU**  
**PRZY UL. ROOSEVELTA 4**  
**ZAPISANEGO W KW NR PO1P/00352177/7**



Sygnatura akt: GKM 152/24

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 8 położonego w Poznaniu przy ul. Roosevelta 4, zapisanego w KW nr PO1P/00352177/7, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:**

**930 900 zł**

**Słownie:** dziewięćset trzydzieści tysięcy dziewięćset złotych

Opracowanie:

## SPIS TREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
2. PRZEDMIOT WYCENY
3. ZAKRES WYCENY
4. CEL WYCENY
5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIE
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

Zał. nr 1. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Zał. nr 2. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00352177/7 z dnia 20 marca 2025 roku.

Zał. nr 3. Kserokopia pisma ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 19 maja 2025 roku.

Zał. nr 4. Kserokopia rzutów kondygnacji lokalu nr 8 oraz poddasza.

Zał. nr 5. Polisy ubezpieczeniowe.

## **1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **1.1. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO**

**1.1.1. Położenie:** Poznań, ul. Roosevelta 4 m 8.

**1.1.2. Rodzaj nieruchomości:** spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na terenie dzielnicy Jeżyce. Dojazd do budynku zapewnia ul. Roosevelta, będąca drogą utwardzoną asfaltem o znacznym natężeniu ruchu. Dostęp możliwy jest również od strony ulic Zacisze oraz Krasińskiego, będących drogami „ślepyimi”. Najbliższe otoczenie budynku stanowi zabudowa mieszkaniowa powstała na przełomie XIX/XX w., zarówno kamienice wielorodzinne jak i wille miejskie. W zasięgu 250 m znajduje się Most Teatralny, przystanki komunikacji miejskiej autobusowej i tramwajowej oraz punkty handlowo-usługowe. W odległości ok. 1 km znajdują się uczelnie wyższe – Uniwersytet Ekonomiczny oraz Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Park Mickiewicza oraz Teatr Wielki, a w odległości 1,5 km - Dworzec PKP.

Przedmiotowy lokal jest zlokalizowany w budynku wielorodzinnym stanowiącym kamienicę mieszkalną wybudowaną w latach 1903 – 1905r. w technologii tradycyjnej. Jest to budynek należący do zespołu kamienic secesyjnych (12 domów obejmujących kwartał ulic: Roosevelta, Krasińskiego, Zacisze), wpisanych do rejestru zabytków Poznania (nr rejestru A230, data decyzji 14.03.1980r.), zbudowanych według projektu Böhmer & Preul. Budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych (parter, trzy piętra, użytkowe poddasze), całkowicie podpiwniczony (mieszczą się tu pomieszczenia piwniczne oraz techniczne), przykryty dachem w konstrukcji drewnianej, pokrytym dachówką ceramiczną. Obiekt nie jest ocieplony, posiada przeciętnie prowadzoną gospodarkę remontową. Nie zauważono uszkodzeń, ugięć ani zarysowań stropów i ściany. Stan techniczno-użytkowy określono jako przeciętny. W ostatnich latach przeprowadzono m.in.: remont dachu, balkonów oraz ich szklanych zadaszeń, wymiana okien na klatce schodowej z renowacją witraży, remont frontowej oraz bocznej elewacji budynku. Ponadto wymieniono pion elektryczny oraz przeprowadzono remont oświetlenia klatki schodowej.

Lokal mieszkalny nr 8 położony jest na III piętrze kamienicy mieszkalnej wielorodzinnej. Dostęp do mieszkania odbywa się bezpośrednio z klatki schodowej. Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń: pokój, pokój przechodni z wyjściem na balkon, pokój przechodni z wyjściem na balkon, pokój przechodni z wydzieloną garderobą, kuchnia przechodnia, komunikacja, WC oraz łazienka z WC. Standard wykończenia pomieszczeń określono jako podstawowy. Powierzchnia użytkowa 94,43 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z treścią pisma ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 19 maja 2025 roku (stanowiącego załącznik do operatu szacunkowego), właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego może w sposób wyłączny korzystać z pomieszczenia na strychu, o powierzchni użytkowej 57,20 m<sup>2</sup>. Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu przedmiotowe pomieszczenie na strychu będzie stanowiło pomieszczenie przynależne do lokalu nr 8.

### **1.2. CEL WYCENY:**

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb opisu i oszacowania przez komornika sądowego.

### **1.3. WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALU:**

/określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej/

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 8 położonego w Poznaniu przy ul. Roosevelta 4, zapisanego w KW nr PO1P/00352177/7, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:**

**930 900 zł**

**Słownie:** dziewięćset trzydzieści tysięcy dziewięćset złotych

### **1.4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

|                                                                          |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Data sporządzenia operatu szacunkowego                                   | 9 czerwca 2025 roku     |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | 9 czerwca 2025 roku     |
| Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 20 marca 2025 roku      |
| Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego                              | 13 i 20 marca 2025 roku |

.....  
(pieczęć i podpis)

## **2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 8 położony w Poznaniu przy ul. Roosevelta 4, stanowiący przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dla ograniczonego prawa rzeczowego prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, księga wieczysta nr PO1P/00352177/7.

## **3. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (lokal mieszkalny) nr 8 położonego w Poznaniu przy ul. Roosevelta 4, zapisanego w księdze wieczystej nr PO1P/00352177/7, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej.

## **4. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb opisu i oszacowania przez komornika sądowego.

## **5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **5.1. PODSTAWA FORMALNA**

Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotr Tomaszewski, ul. Śniadeckich 50/2, 60-774 Poznań.

### **5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA**

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) z późniejszymi zmianami.
- 5.2.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832), z późniejszymi zmianami.
- 5.2.3. Kodeks Cywilny - Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).
- 5.2.4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 2633).
- 5.2.5. Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550).

### **5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

#### **5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY**

- 5.3.1.1. Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 13 i 20 marca 2025 roku.
- 5.3.1.2. Badanie księgi wieczystej nr PO1P/00352177/7 z dnia 20 marca 2025 roku.
- 5.3.1.3. Pismo ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 19 maja 2025 roku.
- 5.3.1.4. Rzuty kondygnacji lokalu nr 8 oraz poddasza.
- 5.3.1.5. Dokumentacja uzyskana ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce”.
- 5.3.1.6. Pomiary pomieszczeń wykonane w dniu wizji lokalnej.

#### **5.3.2. O RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

- 5.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Estate Solution sp. z o o.

## **5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

|                                                                          |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Data sporządzenia operatu szacunkowego                                   | 9 czerwca 2025 roku     |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | 9 czerwca 2025 roku     |
| Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 20 marca 2025 roku      |
| Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego                              | 13 i 20 marca 2025 roku |

## 7. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU

### 7.1. OPIS WYCENIANEGO LOKALU

#### LOKALIZACJA

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny, zlokalizowany jest w Poznaniu, w dzielnicy Jeżyce, przy ul. Roosevelta 4.



**Aglomeracja poznańska** zajmuje centralną część województwa wielkopolskiego. W zależności od definicji jej powierzchnia wynosi od 2 162 km<sup>2</sup> (Metropolia Poznań) do 3 082 km<sup>2</sup> w układzie dwóch pierścieni obejmujących 28 gmin otaczających miasto centralne. Taka metropolia zamieszkiwana jest przez około 1 029 000 osób, natomiast przy zastosowaniu szerszej definicji funkcjonalnej liczba ludności może wzrosnąć do 1,18 mln.

Miasto Poznań, leżące w samym centrum aglomeracji, liczy według danych GUS z końca 2024 roku 536 818 mieszkańców przy powierzchni 261,9 km<sup>2</sup>, co daje gęstość zaludnienia na poziomie około 2 050 osób/km<sup>2</sup>. Jednocześnie dane mobilne wskazują, że realna liczba mieszkańców Poznania to 716,8 tys. osób – czyli o około 180 tys. więcej niż wskazują statystyki GUS – a w ciągu dnia z przestrzeni miejskiej korzysta średnio 942,7 tys. osób, z czego 29 % stanowią przyjezdni. W mieście żyje również około 79 300 cudzoziemców, z których większość pochodzi z Ukrainy i Białorusi.

Poznaniacy stanowią około 15,2 % mieszkańców województwa wielkopolskiego, natomiast sama aglomeracja miejska gromadzi blisko 30 % populacji województwa. Miasto i jego okolice tworzą silne ośrodki generujące duży ruch gospodarczy i demograficzny.

Stolica Wielkopolski pełni rolę nadrzędnego centrum transportowego z kluczowym węzłem drogowym, kolejowym oraz międzynarodowym Portem Lotniczym Poznań–Ławica. Rozbudowana infrastruktura logistyczna oraz transportowa stanowi istotny filar oceny operatywnej z punktu widzenia dostępności i przepływu osób.

Analizy rynku pracy wskazują na wyjątkowo niską stopę bezrobocia – wynoszącą około 1,0 % w połowie 2023 roku and 1,1 % we wrześniu 2023 (co odpowiada około 3 700 bezrobotnym). Stopa bezrobocia w województwie wielkopolskim na koniec 2023 r. wyniosła 3,0 %, co czyni ją najniższą w Polsce.

Poznań należy do czołówki gospodarczych ośrodków w kraju. Metropolia osiągnęła PKB w wysokości około 28,6 mld EUR w 2021 roku, co plasuje ją na 94. miejscu spośród regionów Unii Europejskiej. Wskaźnik PKB per capita dla miasta dwukrotnie przewyższa średnią krajową, a całkowity PKB miasta (według danych za 2020 rok) wyniósł około 66,5 mld PLN przy wartości dodanej brutto 58,6 mld PLN. Agencja Fitch Ratings utrzymuje miastu najwyższą ocenę A – z perspektywą stabilną, co potwierdza silną pozycję finansową i dobrą kondycję zarządzania.

Poznań stanowi czwarty największy ośrodek akademicki w Polsce. Funkcjonuje tutaj 25 uczelni wyższych, w tym m.in. Uniwersytet im. Adama Mickiewicza oraz Uniwersytet Ekonomiczny, na których studiuje ponad 100 000 studentów dziennych. Ze względu na obecność dużej liczby studentów i młodych pracowników, miasto cechuje się dynamiczną strukturą demograficzną i popytem na nieruchomości. Poznań wyróżnia się również jako organizator corocznych Międzynarodowych Targów Poznańskich – największych tego typu wydarzeń w Polsce, co wpływa na prestiż i przyciąga inwestorów krajowych i zagranicznych.

W mieście znajduje się przede wszystkim silny sektor usług, rozwinięty przemysł zlokalizowany w ramach Poznańskiego Okręgu Przemysłowego oraz dynamicznie rozwijające się strefy gospodarcze w gminach funkcjonalnie powiązanych z Poznaniem, takich jak Tarnowo Podgórne, Swarzędz czy Luboń.

**Dzielnica Jeżyce** to jedna z pięciu dzielnic administracyjnych Poznania, położona po lewej stronie rzeki Warty, w północno-zachodniej części miasta. Na południu graniczy z dzielnicą Grunwald, a na wschodzie ze Starym Miastem. Jej granice wyznaczają ulice Roosevelta, Bukowska, Żeromskiego oraz tory kolejowe biegnące od północy. Powierzchnia Jeżyc wynosi 57,9 km<sup>2</sup>, co plasuje dzielnicę na drugim miejscu pod względem wielkości wśród wszystkich dzielnic Poznania.

Według najnowszych danych liczba mieszkańców Jeżyc wynosi 79 848 osób, a średnia gęstość zaludnienia kształtuje się na

poziomie 1 379 osób na kilometr kwadratowy. Dzielnica wyróżnia się bardzo dobrą organizacją komunikacji miejskiej, umożliwiającą szybkie dotarcie do centrum miasta nawet z jego najbardziej oddalonych części oraz z terenów podmiejskich znajdujących się poza strefą A wyznaczoną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne. Kluczową rolę w układzie komunikacyjnym pełni Rondo Kaponiera – ważny węzeł przesiadkowy – oraz sąsiedztwo dwóch istotnych dworców, co zapewnia sprawne połączenia również z innymi miastami. Główną arterią komunikacyjną dzielnicy jest ulica Dąbrowskiego, będąca jedną z najdłuższych ulic w Poznaniu.

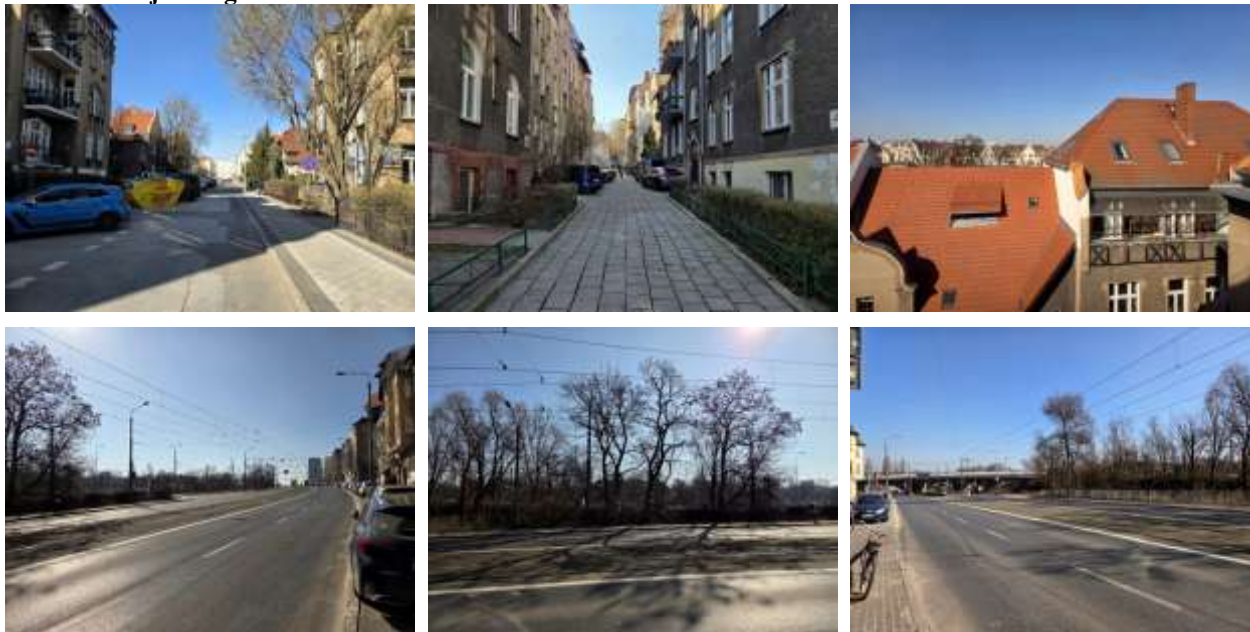
Jeżyce pełnią obecnie głównie funkcję mieszkaniową oraz rekreacyjną. W północno-wschodniej i wschodniej części dominują osiedla o zabudowie wielorodzinnej. Południowo-wschodnie rejony dzielnicy charakteryzują się zwartą zabudową kamienic z końca XIX i początku XX wieku, natomiast w północno-zachodniej części przeważa zabudowa jednorodzinna. W południowo-zachodniej części dzielnicy znajdują się rozległe tereny zielone, w tym lasy komunalne, a także port lotniczy Poznań-Ławica i kompleks wojskowy. Znaczną powierzchnię dzielnicy zajmują również tereny rekreacyjne i zbiorniki wodne – Jezioro Kierskie, Jezioro Strzeszyńskie oraz Jezioro Rusałka – które pełnią istotną rolę w funkcji wypoczynkowej Jeżyc.

Dzielnica Jeżyce to obszar dynamicznie rozwijający się, łączący historyczny charakter zabudowy z nowoczesną infrastrukturą, co wpływa na jej atrakcyjność inwestycyjną i mieszkaniową.

### **OTOCZENIE**

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na terenie dzielnicy Jeżyce. Dojazd do budynku zapewnia ul. Roosevelta, będąca drogą utwardzoną asfaltem o znacznym natężeniu ruchu. Dostęp możliwy jest również od strony ulic Zacisze oraz Krasińskiego, będących drogami „ślepyimi”. Najbliższe otoczenie budynku stanowi zabudowa mieszkaniowa powstała na przełomie XIX/XX w., zarówno kamienice wielorodzinne jak i wille miejskie. W zasięgu 250 m znajduje się Most Teatralny, przystanki komunikacji miejskiej autobusowej i tramwajowej oraz punkty handlowo-usługowe. W odległości ok. 1 km znajdują się uczelnie wyższe – Uniwersytet Ekonomiczny oraz Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Park Mickiewicza oraz Teatr Wielki, a w odległości 1,5 km - Dworzec PKP.

### **Dokumentacja fotograficzna – otoczenie**



Poniżej przedstawiono lokalizację na wycinkowej mapie ewidencyjnej.



Źródło: <http://sip.geopoz.pl>

## **OPIS BUDYNKU**

Przedmiotowy lokal jest zlokalizowany w budynku wielorodzinnym stanowiącym kamienicę mieszkalną wybudowaną w latach 1903 – 1905r. w technologii tradycyjnej. Jest to budynek należący do zespołu kamienic secesyjnych (12 domów obejmujących kwartał ulic: Roosevelta, Krasińskiego, Zacisze), wpisanych do rejestru zabytków Poznania (nr rejestru A230, data decyzji 14.03.1980r.), zbudowanych według projektu Böhmer & Preul. Budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych (parter, trzy piętra, użytkowe poddasze), całkowicie podpiwniczony (mieszczą się tu pomieszczenia piwniczne oraz techniczne), przykryty dachem w konstrukcji drewnianej, pokrytym dachówką ceramiczną. Obiekt nie jest ocieplony, posiada przeciętnie prowadzoną gospodarkę remontową. Nie zauważono uszkodzeń, ugięć ani zarysowań stropów i ściany. Stan techniczno-użytkowy określono jako przeciętny. W ostatnich latach przeprowadzono m.in.: remont dachu, balkonów oraz ich szklanych zadaszeń, wymiana okien na klatce schodowej z renowacją witraży, remont frontowej oraz bocznej elewacji budynku. Ponadto wymieniono pion elektryczny oraz przeprowadzono remont oświetlenia klatki schodowej.

Budynek jest w pełni wyposażony w instalacje techniczne:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodna,
- instalacja C.O. ,
- instalacja kanalizacyjna,
- instalacja gazowa,
- instalacja domofonowa,
- instalacja odgromowa.

**Dokumentacja fotograficzna – widok budynku oraz klatki schodowej****OPIS LOKALU MIESZKALNEGO**

Lokal mieszkalny nr 8 położony jest na III piętrze kamienicy mieszkalnej wielorodzinnej. Dostęp do mieszkania odbywa się bezpośrednio z klatki schodowej. Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń (otrzymany od SM Jerzyce rzut lokalu różni się nieznacznie ze względu na aktualny układ funkcjonalny lokalu):

- pokój,
- pokój przechodni z wyjściem na balkon,
- pokój przechodni z wyjściem na balkon,
- pokój przechodni, z wydzieloną garderobą,
- kuchnia przechodnia,
- komunikacja,
- WC,
- łazienka z WC.

Zgodnie z treścią pisma ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 19 maja 2025 roku (stanowiącego załącznik do operatu szacunkowego), właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego może w sposób wyłączny korzystać z pomieszczenia na strychu, o powierzchni użytkowej 57,20 m<sup>2</sup>. Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu przedmiotowe pomieszczenie na strychu będzie stanowiło pomieszczenie przynależne do lokalu nr 8.

Pomieszczenie nie jest ocieplone oraz wykończone. Znajduje się ono ponad wycenianym lokalem mieszkalnym, a dostęp do niego odbywa się z klatki schodowej. Do pomieszczenia strychowego została doprowadzona instalacja gazowa oraz wyprowadzono rury najprawdopodobniej od C.O. W dniu wizji lokalnej charakteryzowało się niekorzystnym standardem.

Lokal jest w trakcie przerwanych prac remontowych. Na dzień wizji lokalnej, tj. dnia 20 marca 2025 roku, lokal wykończony był w następującym standardzie:

- posadzki:
  - pokoje – wylewka betonowa, wykładzina dywanowa,
  - kuchnia – płytki ceramiczne,
  - komunikacja – wylewka betonowa,
  - łazienka z WC, WC – płytki ceramiczne, częściowo zniszczone w związku z pracami zabezpieczającymi awarię instalacji,
- ściany:
  - pokoje – gipsowane, malowane farbami emulsyjnymi, częściowo wykończone płytą GK,
  - kuchnia – płytki ceramiczne, malowane farbami emulsyjnymi,
  - komunikacja – gipsowane, częściowo tynki uszkodzone,
  - łazienka z WC, WC – płytki ceramiczne (częściowo zniszczone w związku z pracami zabezpieczającymi awarię instalacji), malowane farbami emulsyjnymi,
- sufity – częściowo podwieszane, malowane farbami emulsyjnymi,
- drzwi wejściowe – drewniane, pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – płycinowe, w części otworów drzwiowych drzwi zdemontowane wraz z ozdobnymi framugami oraz drewniane,
- stolarka okienna – drewniana, podwójna, stara, w średnim oraz złym stanie technicznym,
- grzejniki – stalowe, dwupłytkowe; żeliwne żeberkowe,
- w łazience znajduje się gazowy podgrzewacz wody.

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako **podstawowy**.

Funkcjonalność określono jako **przeciętną**:

- lokal posiada oddzielne WC,
- lokal posiada dwa balkony,
- układ funkcjonalny pomieszczeń określono jako przeciętny, występują pomieszczenia przechodnie,

Powierzchnia użytkowa: **94,43 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej lokalu oraz pomiarów wykonanych podczas wizji lokalnych.

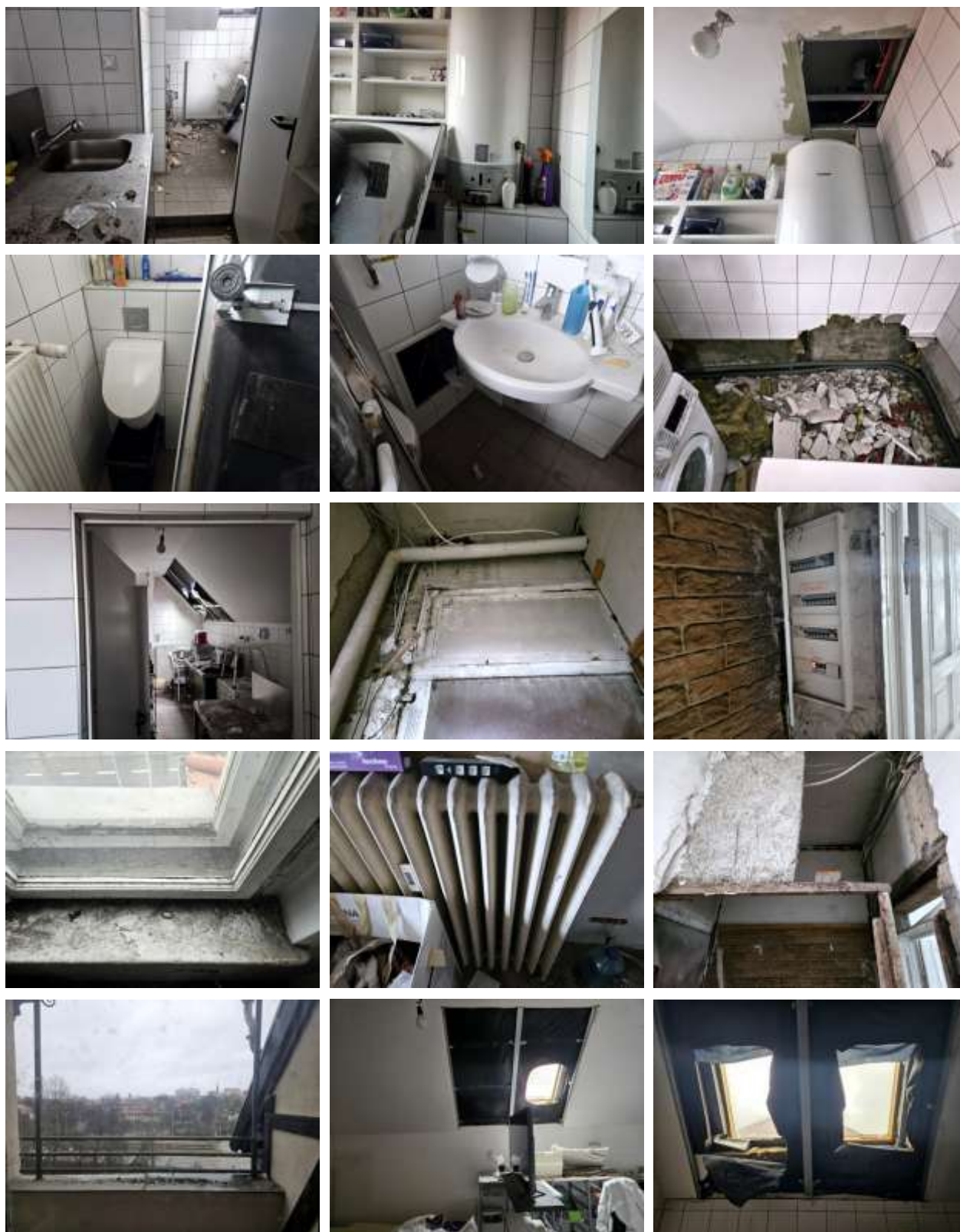
Wypożyczenie lokalu w instalacje:

- elektryczna,
- kanalizacyjna,
- wodna,
- C.O.
- gazowa,
- domofonowa.

**Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń**









**Dokumentacja fotograficzna – widok strychu**



## **7.2. STAN PRAWNY LOKALU MIESZKALNEGO**

Dla ograniczonego prawa rzeczowego prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu księga wieczysta nr PO1P/00352177/7. Ustalenia stanu prawnego dokonano na podstawie badania księgi wieczystej przeprowadzonego dnia 20 marca 2025 roku.

### **DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)**

**Położenie:** województwo wielkopolskie, Poznań, ul. Roosevelta 4/8. Lokal mieszkalny.  
4 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz. Powierzchnia: 94,43 m<sup>2</sup>.

Na podstawie zaświadczenia o położeniu i powierzchni lokalu z dnia 8 marca 2021 roku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z siedzibą w Poznaniu, karta 57 i wniosku DZ.KW/PO1P/00071528/21/001 z dnia 25 listopada 2021 z dnia 25 listopada 2021 roku.

Wpisano dnia 26 stycznia 2022 roku.

### **DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)**

**Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej:** Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Jeżyce”

**Siedziba:** Poznań

**REGON:** 000488421

Na podstawie umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Rep A 2733/2021 z dnia 18 maja 2001 roku, not. Barbara Korta, Wrocław, karta 65-66 i wniosku DZ.KW/PO1P/00071528/21/001 z dnia 25 listopada 2021 z dnia 25 listopada 2021 roku.

Wpisano dnia 26 stycznia 2022 roku.

### **DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)**

#### **1. Okta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, REGON 932368543, KRS 0000061072**

Na podstawie umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Rep A 2733/2021 z dnia 18 maja 2001 roku, not. Barbara Korta, Wrocław, karta 65-66 i wniosku DZ.KW/PO1P/00071528/21/001 z dnia 25 listopada 2021 z dnia 25 listopada 2021 roku.

Wpisano dnia 26 stycznia 2022 roku.

### **DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)**

/ KOMO / 7775 / 25

2025-01-17-10.12.34.645587

DZ. KW. / PO1P / 2299 / 25 / 1

wykreślenie wszczęcia egzekucji

2025-01-20-08.35.58.103920

REP.C. / KOMO / 7752 / 25

2025-01-17-10.00.40.430102

DZ. KW. / PO1P / 2295 / 25 / 1

wykreślenie wszczęcia egzekucji

2025-01-20-08.31.20.801587

REP.C. / KOMO / 7735 / 25

2025-01-17-09.43.13.694998

DZ. KW. / PO1P / 2289 / 25 / 1

wykreślenie wszczęcia egzekucji

2025-01-17-11.38.05.120045

#### **2. Rodzaj wpisu: inny wpis**

**Treść wpisu:** wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie o sygn. akt GKM 152/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej Jeżyce z siedzibą w Poznaniu, REGON 000488421, KRS 0000087307

Na podstawie wezwania do zapłaty w egzekucji z nieruchomości GKM 152/24 z dnia 2 stycznia 2025 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, Kancelaria Komornicza nr XVIII W Poznaniu karta 398 i wniosku DZ.KW/PO1P/00002304/25/001 z dnia 17 stycznia 2025 roku. Wpisano dnia 7 kwietnia 2025 roku.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowej Jeżyce z siedzibą w Poznaniu, REGON 000488421, KRS 0000087307 w sprawie sygn. akt KM 2795/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego

Na podstawie wezwania do zapłaty w egzekucji z nieruchomości GKM 2795/24 z dnia 2 stycznia 2025 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, Kancelaria Komornicza nr XVIII W Poznaniu karta 407 i wniosku DZ.KW/PO1P/000002311/25/001 z dnia 17 stycznia 2025 roku. Wpisano dnia 7 kwietnia 2025 roku.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowej Jeżyce z siedzibą w Poznaniu, REGON 000488421, KRS 0000087307 w sprawie sygn. akt KM 2796/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego

Na podstawie wezwania do zapłaty w egzekucji z nieruchomości GKM 2796/24 z dnia 2 stycznia 2025 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, Kancelaria Komornicza nr XVIII W Poznaniu karta 416 i wniosku DZ.KW/PO1P/000002325/25/001 z dnia 17 stycznia 2025 roku. Wpisano dnia 7 kwietnia 2025 roku.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowej Jeżyce z siedzibą w Poznaniu, REGON 000488421, KRS 0000087307 w sprawie sygn. akt KM 2797/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego

Na podstawie wezwania do zapłaty w egzekucji z nieruchomości GKM 2796/24 z dnia 2 stycznia 2025 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, Kancelaria Komornicza nr XVIII W Poznaniu karta 425 i wniosku DZ.KW/PO1P/000002327/25/001 z dnia 17 stycznia 2025 roku. Wpisano dnia 7 kwietnia 2025 roku.

#### **DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)**

Brak wpisów.

#### **UWAGA**

Aktualny układ funkcjonalny lokalu przedstawia się następująco: pokój, pokój przechodni z wyjściem na balkon, pokój przechodni z wyjściem na balkon, pokój przechodni, z wydzieloną garderobą, kuchnia przechodnia, komunikacja, WC oraz łazienka z WC.

#### **8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY**

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (powołanej w pkt. 5.2.1.) wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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, działając z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową zgodną z powyższą definicją przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie,

sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny na rynku nieruchomości. 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 (powołanym w pkt. 5.2.2.). Zgodnie § 3 ust 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

*Podejście porównawcze* polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

*Podejście dochodowe* polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych. W podejściu dochodowym wartość rynkowa odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego względu przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca posługuje się typowymi stawkami czynszu, typowymi stopami zwrotu, odwzorowuje typowy sposób zarządzania i typowe umiejętności negocjacyjne.

*W podejściu mieszanym* stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Zastosowanie metody pozostałościowej i kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Metodę wskaźników szacunkowych gruntu stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne w przypadku braku transakcji rynkowych.

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 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 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.

*Uwzględniając charakter wycenianego lokalu do określenia jego wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej:*

- na podstawie bazy danych ustalono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne lokali mieszkalnych,
- określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne lokali mieszkalnych,
- dokonano wyboru najbardziej podobnych lokali do przedmiotu wyceny,
- określono cenę średnią ze zbioru wyselekcjonowanych transakcji,
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{c_{\min}}{c_{sr}}, \frac{c_{\max}}{c_{sr}} \right]$$

- określono wartość rynkową lokalu mieszkalnego według formuły:

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

gdzie:

$C_{sr}$  – średnia cena,

$u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość lokalu mieszkalnego,

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

$P$  – powierzchnia wycenianego lokalu.

Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczników Majątkowych „jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie budynków, w których wydzielone są lokale, brak jest transakcji sprzedaży podobnych do wycenianych nieruchomości lokalowych, wartość rynkową lokalu można określić jako iloczyn wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i współczynnika wynikającego z relacji pomiędzy cenami nieruchomości lokalowych, a cenami lokali jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości lokalowych i rynkach spółdzielczych własnościowych praw do lokali”. Badania dotyczące relacji pomiędzy cenami nieruchomości lokalowych, a cenami lokali jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu opublikowano w Biuletynie Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego (nr 1/8 czerwiec 2004). Uwzględniając m.in. stan nieruchomości, przyjęto wartość współczynnika na poziomie 1,00.

## 9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU SPÓŁDZIELCZYCH WŁASNOŚCIOWCYH PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH

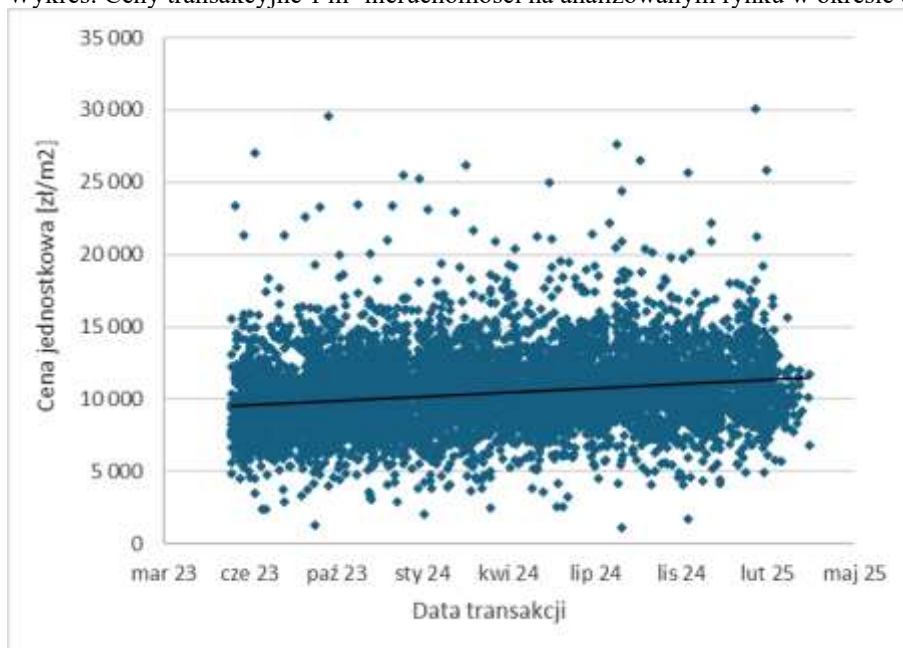
Początkowo w celu określeniu wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dokonano analizy cen transakcyjnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, z okresu od czerwca 2023 roku do maja 2025 roku, na terenie Miasta Poznania. W badanym okresie nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji ww. lokalami spełniających cechy podobieństwa m.in. powierzchni użytkowej, stanu technicznego budynku, rodzaju zabudowy (kamienica) czy funkcjonalności. W związku z powyższym postanowiono skorzystać z współczynnika wynikającego z relacji pomiędzy cenami nieruchomości lokalowych, a cenami lokali jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W tym celu przeprowadzono analizę lokalnego rynku, rozumianego jako wtórny rynek spółdzielczych wartościowych praw do lokali mieszkalnych oraz nieruchomości lokalowych w okresie od czerwca 2023 roku do maja 2025 roku, na terenie Miasta Poznania. Tak określony rynek okazał się bardzo dobrze rozwinięty. W badanym okresie odnotowano transakcje, których podstawowe parametry statystyczne zestawiono w tabeli poniżej:

| Parametr                                         | Wielkość parametru |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Średnia cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]   | 10 386,71          |
| Najwyższa cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] | 29 998,06          |
| Najniższa cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] | 1 025,64           |
| Obszar zmienności [zł/m <sup>2</sup> ]           | 28 972,42          |
| Mediana [zł/m <sup>2</sup> ]                     | 10 134,75          |
| Odchylenie standardowe [zł/m <sup>2</sup> ]      | 2613,00            |

Średnia cena transakcyjna wyniosła ~ 10 400 zł/m<sup>2</sup>, przy czym odnotowane ceny charakteryzowały się znacznym rozrzutem: zawierały się w przedziale ~ 1 000 zł/m<sup>2</sup> do ~ 30 000 zł/m<sup>2</sup>. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na bardzo duży rozrzut cen transakcyjnych; najniższe ceny transakcyjne odnosiły się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu, usytuowanych w budynkach wielorodzinnych o co najwyżej przeciętnym stanie technicznym. Ceny najwyższe odnosiły się do lokali o wysokim standardzie wykończenia wnętrz, korzystnej funkcjonalności, usytuowanych w budynkach nowszych, o korzystnym stanie technicznym.

Zróznicowanie cen transakcyjnych występujących na rynku wynika też z indywidualnych cech poszczególnych lokali, tj. stanu technicznego czy standardu wykończenia wnętrz. Wysokie ceny osiągają lokale z korzystnymi uwarunkowaniami komunikacyjnymi (bliskość przystanków komunikacji miejskiej). Do istotnych czynników cenotwórczych zalicza się otoczenie nieruchomości, poziom bezpieczeństwa okolicy, bliskość punktów handlowo - usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz położenie z dala od ruchliwych ulic. Wartość nieruchomości determinuje ponadto rodzaj istniejącej zabudowy, jej intensywność, elementy ekologiczne, w tym bliskość terenów zielonych. Kolejne istotne czynniki wpływające na wartość to: standard wykończenia, w tym jakość zastosowanych materiałów budowlanych, funkcjonalność oraz stan techniczny lokalu, jakość wykonawstwa budowlanego. Zbadano dynamikę cen, którą przedstawiono na wykresie poniżej.

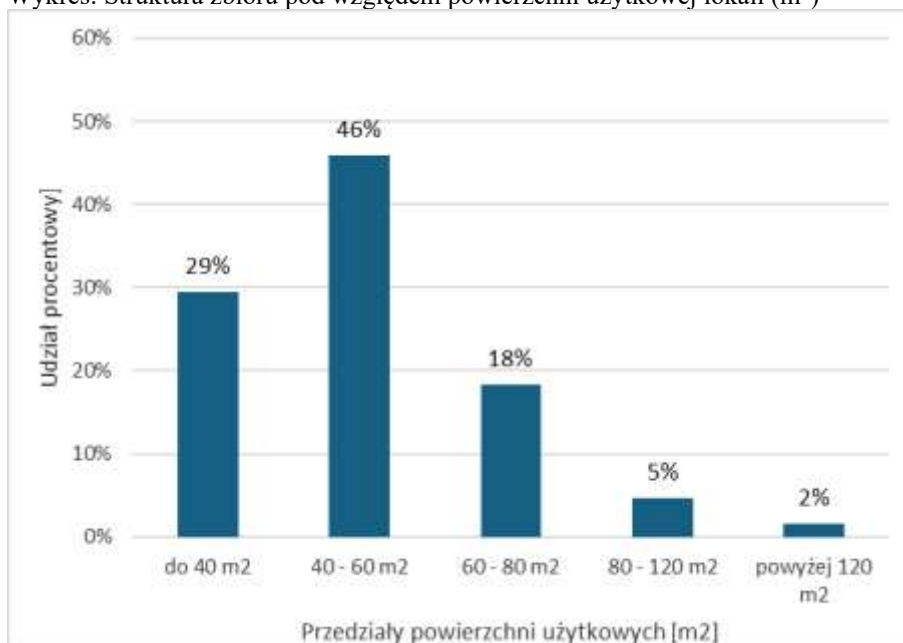
Wykres: Ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> nieruchomości na analizowanym rynku w okresie dwóch ostatnich lat



W badanym okresie obserwowano wahania poziomu cen nieruchomości, średni trend miesięczny określony dla badanej zbiorowości za pomocą regresji liniowej ukształtował się na poziomie rosnącym. Ostatecznie, mając na uwadze wyniki powyższej analizy, charakterystykę rynku lokalnego i aktualną sytuację na rynku nieruchomości, dokonano korekty cen ze względu na wpływ czasu w wysokości +1,0%.

Na badanym rynku lokalnym najczęściej dochodziło do transakcji lokalami o powierzchni z przedziału 40-60 m<sup>2</sup>, ich udział w rozpatrywanych transakcjach wyniósł w analizowanym okresie 46%. Najmniejszą, porównywalną liczbę transakcji (2%) odnotowano wśród lokali największych z przedziału powyżej 120 m<sup>2</sup>. Opisaną sytuację przedstawia wykres poniżej.

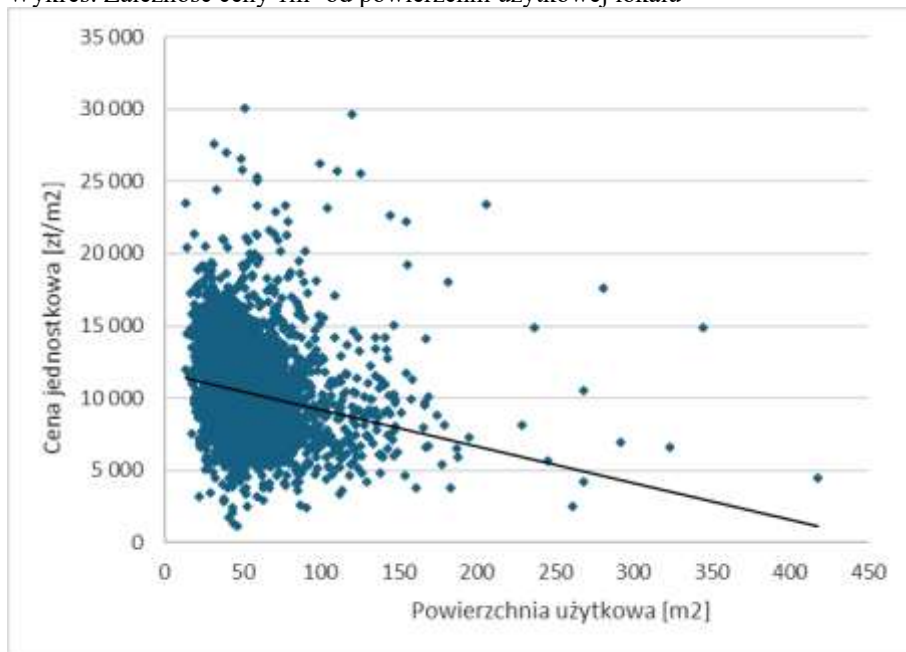
Wykres: Struktura zbioru pod względem powierzchni użytkowej lokali (m<sup>2</sup>)



Poniższy wykres przedstawia orientacyjny zakres cen transakcyjnych w pierwotnym zbiorze transakcji. Najwyżej cenione były lokale o mniejszych powierzchniach, najniżej określano ceny dużych lokali. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni lokali przyjętych do analizy porównawczej.

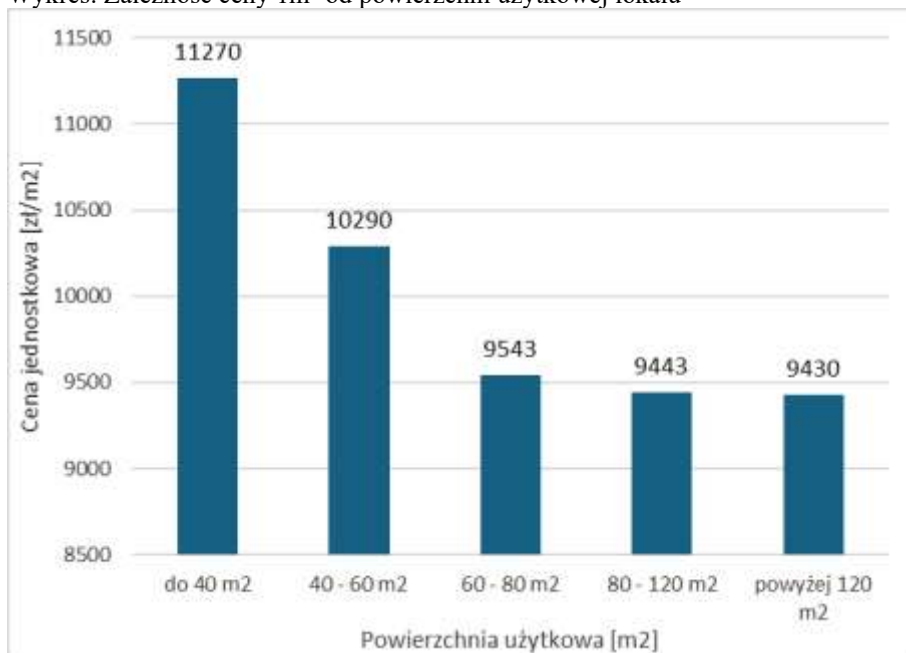
Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. W badanym zbiorze współczynnik korelacji Pearsona przyjmuje wartość – 0,51 co świadczy o silnej zależności liniowej parametrów.

Wykres: Zależność ceny 1m<sup>2</sup> od powierzchni użytkowej lokalu



Średnia cena transakcyjna lokali o powierzchni do 40 m<sup>2</sup> wynosiła nieco poniżej 11 300 zł/m<sup>2</sup>. Z kolei najniższą cenę jednostkową przyjmowały z reguły lokale największe, powyżej 60 m<sup>2</sup>. Średnia cena transakcyjna dla tych lokali wynosiła ok. 9 500 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres: Zależność ceny 1m<sup>2</sup> od powierzchni użytkowej lokalu



W kolejnym etapie analizy postanowiono ograniczyć otrzymany zbiór do nieruchomości spełniających następujące kryteria:

- nieruchomości mieszczące się na terenie o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
- transakcje zawarte od czerwca 2023 roku do maja 2025 roku,

- lokale o pow. od 60 do 120 m<sup>2</sup>,
- lokale położone w budynkach kilkudziesięcioletnich, wybudowanych w zbliżonej technologii.

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od ~7 700 zł do ~11 400 zł w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> lokalu. Różnice te są spowodowane m.in.:

- lokalizacją i najbliższym otoczeniem,
- powierzchnią lokalu,
- standardem wykończenia pomieszczeń,
- funkcjonalnością,
- usytuowaniem w budynku.

Na podstawie zebranych transakcji obliczono podstawowe mierniki statystyczne:

| Parametr                                         | Wartość parametru |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Średnia cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]   | 9 514,10          |
| Najwyższa cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] | 11 383,73         |
| Najniższa cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] | 7 677,24          |
| Obszar zmienności [zł/m <sup>2</sup> ]           | 3 706,49          |
| Mediana [zł/m <sup>2</sup> ]                     | 9 576,13          |
| Odchylenie standardowe [zł/m <sup>2</sup> ]      | 1 229,09          |
| Współczynnik zmienności [-]                      | 0,13              |

Wartość współczynnika zmienności na poziomie 0,13 (znacznie mniejsza od 40 %) informuje, że średnia arytmetyczna dobrze oddaje charakter zbiorowości, a więc prawidłowo oddaje realia rynku. Średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu osiągnęła wartość 9 514,10 zł, natomiast odchylenie standardowe ukształtowało się na poziomie 1 229,09 zł/m<sup>2</sup>. Mediana ukształtowała się na poziomie 9 576,13 zł/m<sup>2</sup>, co oznacza przewagę nieruchomości o cenie powyżej wartości średniej. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wyniosła dla rozpatrywanej grupy około 93 m<sup>2</sup>. Rozpiętość pomiędzy najwyższą a najniższą jednostkową ceną transakcyjną wyniosła 3 706,49 zł/m<sup>2</sup>.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości (wykorzystując do tego celu dane udostępnione przez biura obrotu nieruchomościami) oraz wyników wstępnych badań w postaci wywiadu bezpośredniego. Ostatecznie ustalono, że na wartość lokali mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 1. Lokalizacja i otoczenie    | 25% |
| 2. Standard / stan techniczny | 30% |
| 3. Pow. użytkowa lokalu       | 15% |
| 4. Usytuowanie w budynku      | 10% |
| 5. Funkcjonalność             | 10% |
| 6. Stan techniczny budynku    | 10% |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. Lokalizacja</b> budynku, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal – położenie w sąsiedztwie centrów handlowo – usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty, dostępność komunikacyjna – ilość linii autobusowych i tramwajowych oraz elementy środowiskowo – społeczne i ekologiczne, odległość od terenów zieleni, hałas komunikacyjny</p> | <p><b>- bardzo korzystna</b><br/>położenie w bliskiej odległości w/w obiektów, dobre skomunikowanie z centrum, tereny o korzystnych walorach środowiskowo – społecznych, dość bliskie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych, nieznaczny hałas komunikacyjny, poczucie bezpieczeństwa duże, położenie na strzeżonym osiedlu</p> <p><b>- korzystna</b><br/>warunki pośrednie</p> <p><b>- przeciętna</b><br/>położenie w dalszej odległości w/w obiektów, dobre skomunikowanie z centrum, tereny o dobrych walorach środowiskowo – społecznych, bliskie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych, nieznaczny hałas komunikacyjny, poczucie bezpieczeństwa dobre</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Powierzchnia użytkowa</b>                                                                                                                                                                                                       | <p>- <b>średnia</b><br/>lokale o powierzchni poniżej 90 m<sup>2</sup></p> <p>- <b>duża</b><br/>lokale o powierzchni od 90 m<sup>2</sup> do 110 m<sup>2</sup></p> <p>- <b>b. duża</b><br/>lokale o powierzchni powyżej 110 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3. Standard wykończenia pomieszczeń</b>                                                                                                                                                                                            | <p>- <b>korzystny</b><br/>pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, atrakcyjna estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne</p> <p>- <b>przeciętny</b><br/>pomieszczenia wykończone przeciętnej jakości materiałami, estetyka wnętrza, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne na poziomie przeciętnym, pełne wyposażenie w instalacje</p> <p>- <b>podstawowy</b><br/>pomieszczenia wykończone podstawowej jakości materiałami, przeciętna estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne, lokale wymagające przeprowadzenia remontu</p>                                                                                                             |
| <b>4. Usytuowanie w budynku</b>                                                                                                                                                                                                       | <p>- <b>korzystne</b><br/>I i II piętro</p> <p>- <b>przeciętne</b><br/>piętra pośrednie</p> <p>- <b>niekorzystne</b><br/>parter, ostatnie piętro, poddasze</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>5. Funkcjonalność</b> – wielkość i kształt lokalu, wzajemny stosunek powierzchni np. powierzchni mieszkalnej do powierzchni komunikacji, układ pomieszczeń, wzajemne rozmieszczenie pomieszczeń, obecność lub brak tarasu, balkonu | <p>- <b>korzystna</b><br/>lokale o dogodnym (elastycznym) rozkładzie i kształcie pomieszczeń, optymalnie duża powierzchnia części mieszkalnej, lokal z balkonem, lokale z jasną kuchnią i oddzielną łazienką z WC, z pomieszczeniami przynależnymi / prawem do wyłącznego korzystania z dodatkowego pomieszczenia o typowej powierzchni</p> <p>- <b>przeciętna</b><br/>warunki pośrednie</p> <p>- <b>niekorzystna</b><br/>lokale o mniej dogodnym rozkładzie i kształcie pomieszczeń, zbyt mała lub zbyt duża powierzchnia części mieszkalnej, lokal z portfenetrem, lokale z ciemną kuchnią, brak pomieszczeń przynależnych / prawem do wyłącznego korzystania z dodatkowego pomieszczenia</p> |
| <b>6. Stan techniczny</b> elementów konstrukcyjnych oraz estetyka budynku                                                                                                                                                             | <p>- <b>korzystny</b><br/>budynki o dobrym stanie technicznym, stan instalacji bardzo dobry, nie wymagający napraw</p> <p>- <b>przeciętny</b><br/>warunki pośrednie</p> <p>- <b>niekorzystny</b><br/>budynki o niekorzystnym stanie technicznym, wymagające przeprowadzenia znacznych remontów i napraw, stan instalacji niekorzystny, wymagający przeprowadzenia bieżących napraw</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

Tabela: Baza nieruchomości

| Lp. | Data transakcji | Ulica           | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] | Skorygowana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] |
|-----|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1   | lip 23          | Parkowa         | 115,60                                  | 7785,47                                | 9576,13                                            |
| 2   | lip 23          | Jeżycka         | 67,00                                   | 8731,34                                | 10739,55                                           |
| 3   | sie 23          | Słowackiego     | 75,40                                   | 7294,43                                | 8899,20                                            |
| 4   | lis 23          | Krasińskiego    | 99,68                                   | 8025,68                                | 9550,56                                            |
| 5   | lis 23          | Roosevelta      | 65,10                                   | 7834,10                                | 9322,58                                            |
| 6   | sty 24          | Jackowskiego    | 109,50                                  | 6757,99                                | 7906,85                                            |
| 7   | mar 24          | Roosevelta      | 91,00                                   | 8791,21                                | 10109,89                                           |
| 8   | mar 24          | Roosevelta      | 112,00                                  | 9285,71                                | 10678,57                                           |
| 9   | kwi 24          | Staszica        | 70,10                                   | 9985,73                                | 11383,73                                           |
| 10  | maj 24          | Poznańska       | 89,84                                   | 9850,85                                | 11131,46                                           |
| 11  | maj 24          | Szamarzewskiego | 98,05                                   | 6935,24                                | 7836,82                                            |
| 12  | maj 24          | Poznańska       | 70,50                                   | 9219,86                                | 10418,44                                           |
| 13  | cze 24          | Śniadeckich     | 114,58                                  | 6894,75                                | 7722,12                                            |
| 14  | lip 24          | Roosevelta      | 104,10                                  | 6916,43                                | 7677,24                                            |
| 15  | wrz 24          | Jackowskiego    | 75,81                                   | 8613,64                                | 9388,87                                            |
| 16  | paź 24          | Jeżycka         | 102,30                                  | 9090,91                                | 9818,18                                            |
| 17  | paź 24          | Kochanowskiego  | 112,00                                  | 9375,00                                | 10125,00                                           |
| 18  | paź 24          | Poznańska       | 79,54                                   | 9869,25                                | 10658,79                                           |
| 19  | paź 24          | Śniadeckich     | 106,98                                  | 7244,34                                | 7823,89                                            |

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | minimalna cena transakcyjna  |
|  | maksymalna cena transakcyjna |

Tabela: Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej

|                                                         |                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data transakcji</b>                                  | Lipiec 2024 roku                                                                                                            |
| <b>Lokalizacja</b>                                      | Poznań, ul. Roosevelta                                                                                                      |
| <b>Powierzchnia</b>                                     | Duża – 104,10 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| <b>Charakterystyka</b>                                  | Standard – podstawowy, usytuowanie w budynku – przeciętne, funkcjonalność – korzystna, stan techniczny budynku – przeciętny |
| <b>Cena transakcyjna skorygowana (zł/m<sup>2</sup>)</b> | <b>7 677,24</b>                                                                                                             |

Tabela: Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej

|                                                         |                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data transakcji</b>                                  | Kwiecień 2024 roku                                                                                                           |
| <b>Lokalizacja</b>                                      | Poznań, ul. Staszica                                                                                                         |
| <b>Powierzchnia</b>                                     | Średnia – 70,10 m <sup>2</sup>                                                                                               |
| <b>Charakterystyka</b>                                  | Standard – korzystny, usytuowanie w budynku – niekorzystne, funkcjonalność – przeciętna, stan techniczny budynku – korzystny |
| <b>Cena transakcyjna skorygowana (zł/m<sup>2</sup>)</b> | <b>11 383,73</b>                                                                                                             |

**Tabela: Charakterystyka szacowanego lokalu**

| Lp. | Cechy rynkowe           | Charakterystyka             |
|-----|-------------------------|-----------------------------|
| 1   | Lokalizacja             | Poznań, ul. Roosevelta      |
| 2   | Powierzchnia użytkowa   | Duża – 94,43 m <sup>2</sup> |
| 3   | Standard wykończenia    | Podstawowy                  |
| 4   | Usytuowanie w budynku   | Przeciętne                  |
| 5   | Funkcjonalność          | Przeciętna                  |
| 6.  | Stan techniczny budynku | Przeciętny                  |

Na podstawie danych zawartych w tabeli baza nieruchomości podobnych, obliczona została średnia ( $C_{sr}$ ) oraz zakres sumy współczynników korygujących ( $u_{min}$ ,  $u_{max}$ ).

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| Średnia cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] | 9514,10  |
| Min. cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]    | 7677,24  |
| Max. cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]    | 11383,73 |
| Granica dolna = $C_{min}/C_{sr}$               | 0,807    |
| Granica górna = $C_{max}/C_{sr}$               | 1,197    |

**Tabela: Zakresy współczynników korygujących**

| Lp. | Zakresy współczynników     |       |       |       |
|-----|----------------------------|-------|-------|-------|
|     | Cechy rynkowe              | -1    | 0     | 1     |
| 1.  | Lokalizacja i otoczenie    | 0,202 | 0,250 | 0,299 |
| 2.  | Standard / stan techniczny | 0,242 | 0,300 | 0,359 |
| 3.  | Pow. użytkowa lokalu       | 0,121 | 0,150 | 0,179 |
| 4.  | Usytuowanie w budynku      | 0,081 | 0,100 | 0,120 |
| 5.  | Funkcjonalność             | 0,081 | 0,100 | 0,120 |
| 6.  | Stan techniczny budynku    | 0,081 | 0,100 | 0,120 |

**Tabela: Określenie sumy współczynników korygujących**

| Lp.         | Cecha rynkowa              | Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) | Zakres współczynników korygujących |   |       | Wartości współczynników $u_i$ |
|-------------|----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---|-------|-------------------------------|
| 1.          | Lokalizacja i otoczenie    | 25%                                    | 0,202                              | - | 0,299 | <b>0,250</b>                  |
| 2.          | Standard / stan techniczny | 30%                                    | 0,242                              | - | 0,359 | <b>0,242</b>                  |
| 3.          | Pow. użytkowa lokalu       | 15%                                    | 0,121                              | - | 0,179 | <b>0,150</b>                  |
| 4.          | Usytuowanie w budynku      | 10%                                    | 0,081                              | - | 0,120 | <b>0,100</b>                  |
| 5.          | Funkcjonalność             | 10%                                    | 0,081                              | - | 0,120 | <b>0,100</b>                  |
| 6.          | Stan techniczny budynku    | 10%                                    | 0,081                              | - | 0,120 | <b>0,100</b>                  |
| <b>SUMA</b> |                            | 100%                                   | 0,807                              | - | 1,197 | <b>0,942</b>                  |

Wartość szacowanego lokalu mieszkalnego obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

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

$u_i$  – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotowego lokalu mieszkalnego w aspekcie cech rynkowych,

$P$  – powierzchnia wycenianego lokalu mieszkalnego (m<sup>2</sup>)

$w$  – Rzeczoznawca majątkowy może zastosować współczynnik korekcyjny z przedziału [0,9-1,1] w szczególnych przypadkach, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Z uwagi na fakt, iż właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego może w

sposób wyłączny korzystać z pomieszczenia na strychu, o powierzchni użytkowej 57,20 m<sup>2</sup>, a po ustanowieniu odrębnej własności lokalu przedmiotowe pomieszczenie na strychu będzie stanowiło pomieszczenie przynależne do lokalu nr 8, zastosowano w procesie wyceny współczynnik korekcyjny  $w = 1,1$ .

$$W_{1m^2} = 9\,514,10 \text{ zł/m}^2 \times 0,942 \times 1,1 = 9\,858,51 \text{ zł/m}^2$$

$$W_L = 9\,858,51 \text{ zł/m}^2 \times 94,43 \text{ m}^2 = 930\,939,10 \text{ zł}$$

$$W_L = 930\,900 \text{ zł (po zaokrągleniu)}$$

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 8 położonego w Poznaniu przy ul. Roosevelta 4, zapisanego w KW nr PO1P/00352177/7, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:**

**$W_L = 930\,900 \text{ zł}$**

**słownie:** dziewięćset trzydzieści tysięcy dziewięćset złotych

Opracowanie:

## 11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 8 położonego w Poznaniu przy ul. Roosevelta 4, zapisanego w KW nr PO1P/00352177/7, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

**$W_L = 930\,900 \text{ zł}$**

**Słownie:** dziewięćset trzydzieści tysięcy dziewięćset złotych

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku, co determinuje przede wszystkim standard / stan techniczny lokalu, funkcjonalność, stan techniczny budynku.

## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat szacunkowy wykonano w trzech jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność dostarczonych i pozyskanych dokumentów.
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Do obliczeń wykorzystano arkusz kalkulacyjny Excel, ewentualne nieścisłości w obliczeniach wynikają z dokładności zaokrągleń.
- W nawiązaniu do wyroku SN z dnia 5.04.2012r. (sygn. IICSK 369/11) w operacie szacunkowym nie ujawniono danych identyfikujących nieruchomości przyjęte porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy.
- Wykorzystano i uwzględniono w operacie szacunkowym wszystkie udostępnione dokumenty, dokumenty wykorzystane na potrzeby niniejszej opinii stanowią załączniki do niniejszego opracowania.
- Opis i ocena stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej.

## 13. ZAŁĄCZNIKI

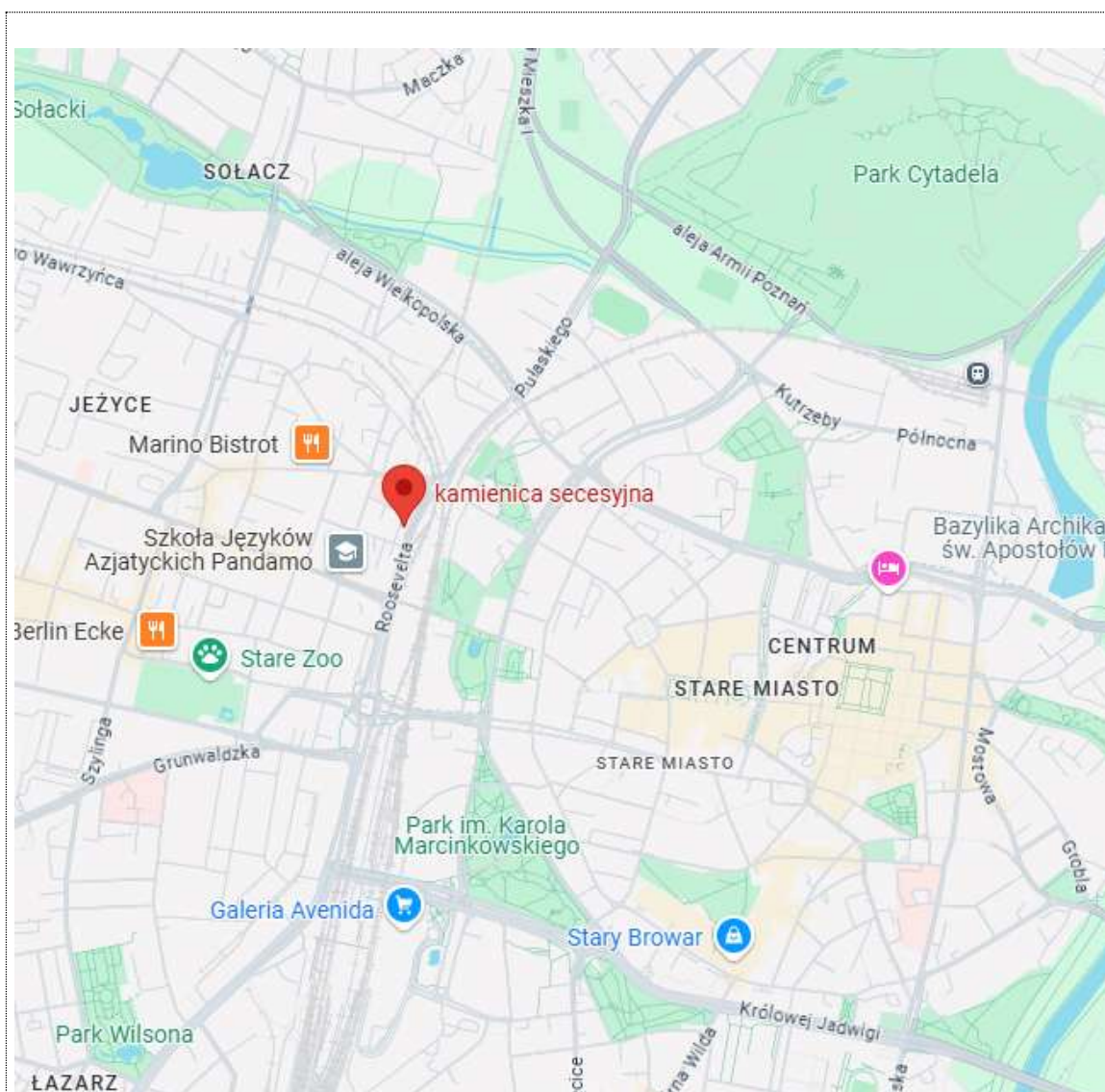
Zał. nr 1. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Zał. nr 2. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00352177/7 z dnia 20 marca 2025 roku.

Zał. nr 3. Kserokopia pisma ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 19 maja 2025 roku.

Zał. nr 4. Kserokopia rzutów kondygnacji lokalu nr 8 oraz poddasza.

Zał. nr 5. Polisy ubezpieczeniowe.



### Mapa lokalizacji nieruchomości

|                     |            |                                           |
|---------------------|------------|-------------------------------------------|
| <b>Miejscowość:</b> | Poznań     | Załącznik nr 1<br>do operatu szacunkowego |
| <b>Ulica:</b>       | Roosevelta |                                           |

**PROTOKÓŁ  
Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ PO1P/00352177/7  
PROWADZONEJ PRZEZ  
SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO  
WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH**

**DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)**

**Położenie:** województwo wielkopolskie, Poznań, ul. Roosevelta 4/8. Lokal mieszkalny.  
4 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz. Powierzchnia: 94,43 m<sup>2</sup>.

Na podstawie zaświadczenia o położeniu i powierzchni lokalu z dnia 8 marca 2021 roku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z siedzibą w Poznaniu, karta 57 i wniosku DZ.KW/PO1P/00071528/21/001 z dnia 25 listopada 2021 z dnia 25 listopada 2021 roku.

Wpisano dnia 26 stycznia 2022 roku.

**DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)**

**Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej:** Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Jeżyce”  
**Siedziba:** Poznań  
**REGON:** 000488421

Na podstawie umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Rep A 2733/2021 z dnia 18 maja 2001 roku, not. Barbara Korta, Wrocław, karta 65-66 i wniosku DZ.KW/PO1P/00071528/21/001 z dnia 25 listopada 2021 z dnia 25 listopada 2021 roku.

Wpisano dnia 26 stycznia 2022 roku.

**DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)**

**1. Okta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, REGON 932368543, KRS 0000061072**

Na podstawie umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Rep A 2733/2021 z dnia 18 maja 2001 roku, not. Barbara Korta, Wrocław, karta 65-66 i wniosku DZ.KW/PO1P/00071528/21/001 z dnia 25 listopada 2021 z dnia 25 listopada 2021 roku.

Wpisano dnia 26 stycznia 2022 roku.

**DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)**

/ KOMO / 7775 / 25  
2025-01-17-10.12.34.645587

DZ. KW. / PO1P / 2299 / 25 / 1  
wykreślenie wszczęcia egzekucji  
2025-01-20-08.35.58.103920

REP.C. / KOMO / 7752 / 25  
2025-01-17-10.00.40.430102

DZ. KW. / PO1P / 2295 / 25 / 1  
wykreślenie wszczęcia egzekucji  
2025-01-20-08.31.20.801587

REP.C. / KOMO / 7735 / 25  
2025-01-17-09.43.13.694998

DZ. KW. / PO1P / 2289 / 25 / 1  
wykreślenie wszczęcia egzekucji  
2025-01-17-11.38.05.120045

**2. Rodzaj wpisu:** inny wpis

**Treść wpisu:** wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie o sygn. akt GKM 152/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej Jeżyce z siedzibą w Poznaniu, REGON 000488421, KRS 0000087307

Na podstawie wezwania do zapłaty w egzekucji z nieruchomości GKM 152/24 z dnia 2 stycznia 2025 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, Kancelaria Komornicza nr XVIII W Poznaniu karta 398 i wniosku DZ.KW/PO1P/00002304/25/001 z dnia 17 stycznia 2025 roku. Wpisano dnia 7 kwietnia 2025 roku.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowej Jeżyce z siedzibą w Poznaniu, REGON 000488421, KRS 0000087307 w sprawie sygn. akt KM 2795/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego

Na podstawie wezwania do zapłaty w egzekucji z nieruchomości GKM 2795/24 z dnia 2 stycznia 2025 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, Kancelaria Komornicza nr XVIII W Poznaniu karta 407 i wniosku DZ.KW/PO1P/000002311/25/001 z dnia 17 stycznia 2025 roku. Wpisano dnia 7 kwietnia 2025 roku.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowej Jeżyce z siedzibą w Poznaniu, REGON 000488421, KRS 0000087307 w sprawie sygn. akt KM 2796/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego

Na podstawie wezwania do zapłaty w egzekucji z nieruchomości GKM 2796/24 z dnia 2 stycznia 2025 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, Kancelaria Komornicza nr XVIII W Poznaniu karta 416 i wniosku DZ.KW/PO1P/000002325/25/001 z dnia 17 stycznia 2025 roku. Wpisano dnia 7 kwietnia 2025 roku.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowej Jeżyce z siedzibą w Poznaniu, REGON 000488421, KRS 0000087307 w sprawie sygn. akt KM 2797/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego

Na podstawie wezwania do zapłaty w egzekucji z nieruchomości GKM 2796/24 z dnia 2 stycznia 2025 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, Kancelaria Komornicza nr XVIII W Poznaniu karta 425 i wniosku DZ.KW/PO1P/000002327/25/001 z dnia 17 stycznia 2025 roku. Wpisano dnia 7 kwietnia 2025 roku.

**DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)**

Brak wpisów.

**Data badania:**  
20 marca 2025 roku  
godz. 12<sup>43</sup>

Protokół sporządzono na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości.

**„SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA  
„JEŻYCE”  
ul. Bonin 8  
60-658 POZNAŃ  
tel. 61 847-04-15**

**Poznań, dnia 19.05.2025 r.  
NC / 17663 / 25**

**Estate Solution Sp. z o.o.  
Bartosz Erdmann  
ul. R. Dmowskiego 124/3  
60-124 Poznań**

W odpowiedzi na Pana pismo Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Jeżyce” z siedzibą w Poznaniu informuje, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w Poznaniu przy ul. Roosevelta 4, o powierzchni użytkowej po inwentaryzacji 94,43 m<sup>2</sup> przysługuje spółce OKTA Sp. z o.o., ul. Sulmierzyska 17, 51-127 Wrocław.

Właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego może w sposób wyłączny korzystać z pomieszczenia na strychu o powierzchni użytkowej 57,20m. Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu przedmiotowe pomieszczenie na strychu będzie stanowiło pomieszczenie przynależne do lokalu nr 8.

Dla powyższego lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta PO1P/00352177/7.

W załączeniu przesyłamy rzut lokalu, rzut poddasza, zestawienia prac remontowych wykonanych w budynku oraz opis budynku przy ul. Roosevelta 4.

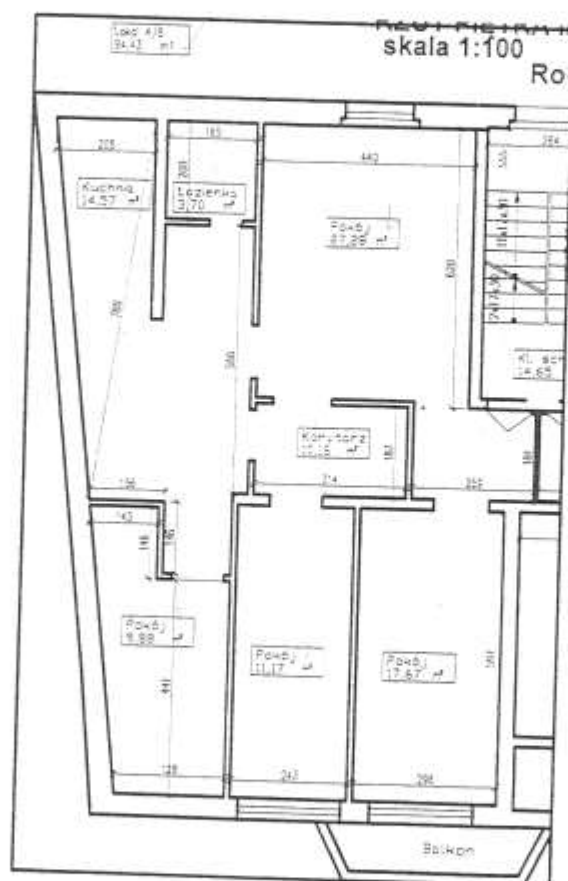
CZŁONEK ZARZĄDU  
Mariola Hamrol

PREZES ZARZĄDU  
Iwona Szymańska

k/o  
NC a/a

Skala 1:100

Lokal 8 pow. 94,43 m<sup>2</sup>



Rysunek nr 1

ANALIZA KUCHNI  
Kuchnia 4.57 m²  
Schodki 1.14 m²  
Balkon 1.14 m²  
Lok. 8 pow. 94,43 m²





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:  
**Estate Solution sp. z o.o.**

**60-124 Poznań, Dmowskiego 124 / 3**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0016996**

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

**na okres: 22/08/2024 - 21/08/2025**  
**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**  
**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 668.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOSNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości - Bartosz Erdmann**

**61-168 Poznań, Rataje 166C / 98**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0018565**

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

**na okres: 14/05/2025 - 13/05/2026**

**na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR**

**słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 431.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stawka Specjalna dla Ubezpieczonych

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