

## OPERAT SZACUNKOWY

### SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NR 9 POŁOŻONEGO W POZNANIU PRZY UL. POZNAŃSKIEJ 56 ZAPISANEGO W KW NR PO1P/00304202/1



Sygnatura akt: KM 2416/24

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 9 położonego w Poznaniu przy ul. Poznańskiej 56, zapisanego w KW nr PO1P/00304202/1, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:**

**789 700 zł**

**słownie:** siedemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset 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/00304202/1 z dnia 20 października 2025 roku.

Zał. nr 3. Kserokopia pisma ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 28 czerwca 2023 roku.

Zał. nr 4. Fotokopia zaświadczenia ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 23 listopada 2015 roku.

Zał. nr 5. Kserokopia rzutu lokalu.

Zał. nr 6. Polisy ubezpieczeniowe.

## 1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### 1.1. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

1.1.1. **Położenie:** Poznań, ul. Poznańskiej 56 m 9

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

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest na terenie dzielnicy Jeżyce w Poznaniu. Dojazd do nieruchomości zapewnia ulica Poznańska – droga o nawierzchni asfaltowej, o charakterze miejskim i przeciętnym natężeniu ruchu. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym kamienice z przełomu XIX i XX wieku oraz nowsze budynki wielorodzinne wzniesione w ostatnich latach, które wpisują się w proces sukcesywnej rewitalizacji tej części miasta. W promieniu około 300–400 metrów od nieruchomości przebiegają główne arterie komunikacyjne dzielnicy – ulica Dąbrowskiego i ulica Roosevelta – zapewniające bezpośredni dostęp do Mostu Teatralnego, stanowiącego ważny węzeł przesiadkowy komunikacji miejskiej (tramwajowej i autobusowej). W najbliższej okolicy zlokalizowane są liczne punkty handlowo-usługowe, gastronomiczne, placówki oświatowe oraz obiekty użyteczności publicznej. W niewielkiej odległości od budynku znajduje się również Rynek Jeżycki – tradycyjne centrum handlowe i społeczne dzielnicy, pełniące funkcję lokalnego targowiska.

Przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym stanowiącym kamienicę mieszkalną, wzniesioną w 1912 roku w technologii tradycyjnej, murowanej. Obiekt należy do zespołu budynków mieszkalnych Spółdzielni Urzędników Niemieckich (DBWBV), wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania. Budynek posiada pięć kondygnacji nadziemnych (parter, trzy piętra oraz użytkowe poddasze) i jest całkowicie podpiwniczony – w części podziemnej znajdują się pomieszczenia piwniczne i techniczne. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokryty jest dachówką ceramiczną. Obiekt nie posiada ocieplenia zewnętrznego. Gospodarka remontowa prowadzona jest na poziomie przeciętnym. W ostatnich latach wykonano remont pokrycia dachowego. W trakcie oględzin nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcyjnych, ugięć stropów ani zarysowań ścian. Ogólny stan techniczno-użytkowy budynku oceniono jako przeciętny, adekwatny do wieku obiektu i jego bieżącego sposobu użytkowania.

Lokal mieszkalny nr 9 położony jest na IV piętrze (poddasze) kamienicy mieszkalnej wielorodzinnej. Dostęp do mieszkania odbywa się bezpośrednio z wspólnej klatki schodowej. Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń: salonu z kuchnią, dwóch pokoi, garderoby, łazienki z WC oraz korytarza. Standard wykończenia pomieszczeń określono jako podstawowy. Lokal wymaga przeprowadzenia licznych prac wykończeniowych. Powierzchnia użytkowa: 80,80 m<sup>2</sup> (pow. antresoli nie została wliczona do pow. użytkowej lokalu mieszkalnego).

### 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 9 położonego w Poznaniu przy ul. Poznańskiej 56, zapisanego w KW nr PO1P/00304202/1, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:**

**789 700 zł**

**słownie:** siedemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset złotych

### 1.4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	5 listopada 2025 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	5 listopada 2025 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	20 października 2025 roku
Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego	20 października 2025 roku

.....  
(pieczęć i podpis)

## **2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 9 położony w Poznaniu przy ul. Poznańskiej 56, 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/00304202/1.

## **3. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (lokal mieszkalny) nr 9 położonego w Poznaniu przy ul. Poznańskiej 56, zapisanego w księdze wieczystej nr PO1P/00304202/1, 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 2025 r. poz. 1071).
- 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 2024 r. poz. 1568).

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

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

- 5.3.1.1. Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 20 października 2025 roku.
- 5.3.1.2. Badanie księgi wieczystej nr PO1P/00304202/1 z dnia 20 października 2025 roku.
- 5.3.1.3. Wgląd do akt ksiąg wieczystych.
- 5.3.1.4. Pismo ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 28 czerwca 2023 roku.
- 5.3.1.5. Zaświadczenie ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 23 listopada 2015 roku.
- 5.3.1.6. Rzut lokalu.
- 5.3.1.7. Pomiar 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	5 listopada 2025 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	5 listopada 2025 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	20 października 2025 roku
Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego	20 października 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. Poznańskiej 56.



Aglomeracja poznańska (Metropolia Poznań) zajmuje centralny obszar województwa wielkopolskiego. Obejmuje miasto Poznań oraz otaczające je gminy w układzie dwóch pierścieni — łącznie 28 jednostek samorządowych. Powierzchnia aglomeracji wynosi około 3 082 km<sup>2</sup>, co stanowi ok. 10,3% powierzchni województwa wielkopolskiego. Zamieszkuje ją ponad 1,1 mln osób, co stanowi ok. 30% ludności województwa.

Aglomeracja poznańska należy do najbardziej rozwiniętych i dynamicznie rozwijających się obszarów metropolitalnych w Polsce. W licznych opracowaniach dotyczących procesów urbanizacyjnych i rozwoju gospodarczego zajmuje 2–3 miejsce w kraju, po Warszawie i Krakowie, ustępując jedynie największemu ośrodkom stołecznym.

Poznań — centralne miasto aglomeracji i stolica województwa wielkopolskiego — jest jednym z najstarszych i największych polskich miast. Położony nad rzekami Wartą i Cybiną, na Pojezierzu Wielkopolskim, stanowi ważny węzeł komunikacyjny kraju,

z rozwiniętą infrastrukturą drogową, kolejową i lotniczą (międzynarodowy Port Lotniczy Poznań–Ławica).

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, na dzień 31 grudnia 2024 roku Poznań liczył 536 151 mieszkańców, zajmując piąte miejsce w Polsce pod względem liczby ludności i ósme pod względem powierzchni (261,3 km<sup>2</sup>). Gęstość zaludnienia wynosi ok. 2 047 osób na 1 km<sup>2</sup>. Warto jednak podkreślić, że rzeczywista liczba osób zamieszkujących miasto (według danych mobilnych) przekracza 710 tys., co wskazuje na istotne znaczenie migracji wewnętrznych i codziennych dojazdów z gmin ościennych. Poznań jest jednym z najsilniejszych ośrodków gospodarczych w kraju. Zróżnicowana struktura gospodarki, z dominującym sektorem usług i nowoczesnego przemysłu, zapewnia miastu wysoką odporność ekonomiczną. Według Fitch Ratings, Poznań posiada stabilny rating „A-”, co potwierdza jego bardzo dobrą kondycję finansową i zdolność do długoterminowego rozwoju. Produkt krajowy brutto (PKB) per capita w Poznaniu należy do najwyższych w Polsce i jest około dwukrotnie wyższy od średniej krajowej. Stopa bezrobocia w mieście pozostaje na najniższym poziomie w kraju i na koniec sierpnia 2025 roku wynosiła 1,4%, przy średniej dla województwa wielkopolskiego 2,8%. Poznań stanowi również ważny ośrodek akademicki, naukowy i kulturalny. Funkcjonuje tu 25 szkół wyższych, w tym 8 publicznych, na których kształcą się łącznie około 100 tys. studentów, co plasuje miasto na 4. miejscu w Polsce pod względem liczby studentów. Największe uczelnie to Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Politechnika Poznańska, Uniwersytet Ekonomiczny, Uniwersytet Medyczny oraz Uniwersytet Przyrodniczy. W mieście odbywają się Międzynarodowe Targi Poznańskie – najstarsze i największe w Polsce wydarzenie wystawiennicze o znaczeniu międzynarodowym. Poznań jest również siedzibą kurii archidiecezji poznańskiej – jednej z najstarszych diecezji w kraju. Silna pozycja gospodarcza, rozwinięta infrastruktura transportowa, bogata oferta edukacyjna i kulturalna, a także wysoka jakość życia sprawiają, że aglomeracja poznańska jest jednym z kluczowych ośrodków rozwoju regionalnego i krajowego w Polsce.

Dzielnica **Jeżyce** – jedna z pięciu dzielnic Poznania położona po lewej stronie Warty, w północno-zachodniej części miasta, na południu granicząca z dzielnicą Grunwald, a na wschodzie z poznańskim Starym Miastem. Znajduje się między ulicami Roosevelta, Bukowską, Żeromskiego, a od północy graniczą dzielnicę są tory kolejowe. Dzielnica Jeżyce zajmuje 57,9 km<sup>2</sup>, co daje drugie miejsce pod względem wielkości dzielnic w Poznaniu. Według najnowszych danych Jeżyce zamieszkuje obecnie 79 848 mieszkańców, a gęstość zaludnienia wynosi 1 379 os./km<sup>2</sup>. Atutem dzielnicy jest bardzo dobra organizacja transportu publicznego, który pozwala sprawnie dostać się do centrum miasta nawet z najbardziej oddalonych zakątków Jeżyc, a nawet z terenów poza wyznaczoną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne strefę A – wiodącą do podpoznańskich miejscowości. Dobra lokalizacja z innymi częściami miasta jest możliwa głównie dzięki ważnemu punktowi przesiadkowemu, jakim jest Rondo Kaponiera oraz bliskości dwóch ważnych dworców, które zapewniają sprawną dojazd także do innych miast. Najważniejszą arterią komunikacyjną jest ul. Dąbrowskiego, jedna z najdłuższych w mieście. Obecnie Jeżyce pełni głównie funkcję mieszkalaną i rekreacyjną. W północno-wschodniej i wschodniej części dzielnicy występują osiedla o zabudowie wielorodzinnej, w części południowo-wschodniej zwarte obszary zabudowane XIX wiecznymi kamienicami oraz zabudowa jednorodzinna w północno-wschodniej części dzielnicy. W części

południowo zachodniej dominują tereny zielone, w tym lasy komunalne oraz port lotniczy Poznań-Ławica i koszary Wojska Polskiego. Na terenie Jeżyc znajdują się również duże zbiorniki wodne – Jezioro Kierskie, Jezioro Strzeszyńskie i Rusalka.

### OTOCZENIE

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest na terenie dzielnicy Jeżyce w Poznaniu. Dojazd do nieruchomości zapewnia ulica Poznańska – droga o nawierzchni asfaltowej, o charakterze miejskim i przeciętnym natężeniu ruchu. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym kamienice z przełomu XIX i XX wieku oraz nowsze budynki wielorodzinne wzniesione w ostatnich latach, które wpisują się w proces sukcesywnej rewitalizacji tej części miasta. W promieniu około 300–400 metrów od nieruchomości przebiegają główne arterie komunikacyjne dzielnicy – ulica Dąbrowskiego i ulica Roosevelta – zapewniające bezpośredni dostęp do Mostu Teatralnego, stanowiącego ważny węzeł przesiadkowy komunikacji miejskiej (tramwajowej i autobusowej). W najbliższej okolicy zlokalizowane są liczne punkty handlowo-usługowe, gastronomiczne, placówki oświatowe oraz obiekty użyteczności publicznej. W niewielkiej odległości od budynku znajduje się również Rynek Jeżycki – tradycyjne centrum handlowe i społeczne dzielnicy, pełniące funkcję lokalnego targowiska.

### **Dokumentacja fotograficzna – otoczenie**



Poniżej przedstawiono lokalizację na wycinkowej mapie ewidencyjnej.



Zródło: <http://sip.geopoz.pl>

## **OPIS BUDYNKU**

Przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym stanowiącym kamienicę mieszkalną, wzniesioną w 1912 roku w technologii tradycyjnej, murowanej. Obiekt należy do zespołu budynków mieszkalnych Spółdzielni Urzędników Niemieckich (DBWBV), wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania. Budynek posiada pięć kondygnacji nadziemnych (parter, trzy piętra oraz użytkowe poddasze) i jest całkowicie podpiwniczony – w części podziemnej znajdują się pomieszczenia piwniczne i techniczne. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokryty jest dachówką ceramiczną. Obiekt nie posiada ocieplenia zewnętrznego. Gospodarka remontowa prowadzona jest na poziomie przeciętnym. W ostatnich latach wykonano remont pokrycia dachowego. W trakcie oględzin nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcyjnych, ugięć stropów ani zarysowań ścian. Ogólny stan techniczno-użytkowy budynku oceniono jako przeciętny, adekwatny do wieku obiektu i jego bieżącego sposobu użytkowania.

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 9 położony jest na IV piętrze (poddasze) kamienicy mieszkalnej wielorodzinnej. Dostęp do mieszkania odbywa się bezpośrednio z wspólnej klatki schodowej. Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

- salonu z kuchnią,
- dwóch pokoi,
- garderoby,
- łazienki z WC,
- korytarza.

Na dzień wizji lokalnej, lokal wykończony był w następującym standardzie:

- posadzki:
  - salon – drewno,
  - kuchnia – drewno, płytki ceramiczne,
  - pokoje – wykładzina dywanowa,

- korytarz – drewno,
- garderoba – drewno,
- łazienka z WC – płytki ceramiczne,
- ściany:
  - salon – cegła, malowane farbami emulsyjnymi, częściowo wykończone niepomalowaną płytą GK, częściowy brak wykończenia otworów okiennych,
  - kuchnia – boazeria drewniana, malowane farbami emulsyjnymi, zdjęte płytki ceramiczne, ściana bez tynków,
  - pokoje – malowane farbami emulsyjnymi, tynk ozdobny, częściowy brak wykończenia otworów okiennych,
  - korytarz – tynk ozdobny malowany farbą emulsyjną, częściowo wykończone niepomalowaną płytą GK,
  - garderoba – malowane farbami emulsyjnymi,
  - łazienka z WC – płytki ceramiczne (częściowo zdjęte), częściowy brak wykończenia otworów okiennych,
- sufity – częściowo podwieszane, malowane farbami emulsyjnymi, z PCV w łazience; częściowo z dziurami i wystającymi kablami elektrycznymi,
- antresola znajdująca się nad mieszkaniem wymaga wykończenia ścian w okolicach okien,
- drzwi wejściowe – podwójne (stalowe zewnętrzne, drewniane wewnętrzne),
- drzwi wewnętrzne – drewniana,
- stolarka okienna – połaciowa, drewniana,
- grzejniki – stalowe, płytowe,
- w salonie znajduje się stalowe, kręcone schody prowadzące na antresolę (stan techniczny dostateczny),
- na antresoli znajduje się piec gazowy dwufunkcyjny (zgodnie z informacją uzyskana od właścicielki nieruchomości jest on niesprawny).

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako podstawowy. Lokal wymaga przeprowadzenia prac wykończeniowych.

Funkcjonalność określono jako przeciętną:

- lokal nie posiada oddzielnego WC,
- lokal nie posiada balkonu / loggii,
- lokal ma ściany ze skosami,
- układ funkcjonalny pomieszczeń określono jako przeciętny, występują pomieszczenia przechodnie,
- lokal posiada antresolę,
- osoba uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu może korzystać z piwnicy o pow. 5,15 m<sup>2</sup>.

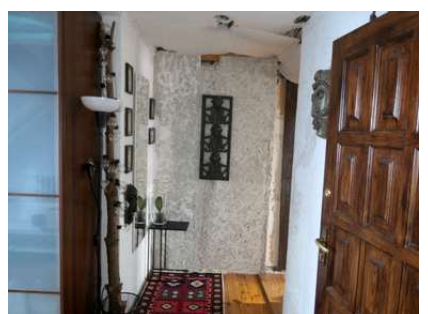
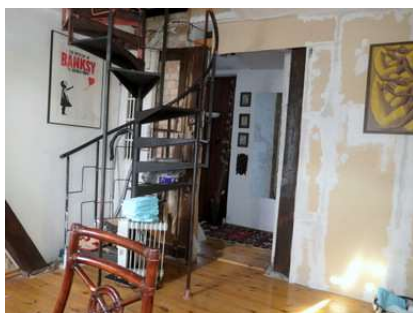
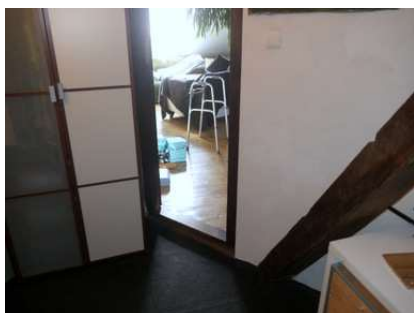
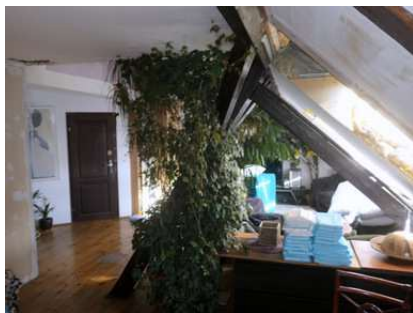
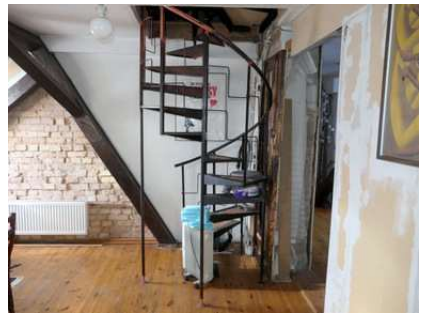
Powierzchnia użytkowa: **80,80 m<sup>2</sup>** (pow. antresoli nie została wliczona do pow. użytkowej lokalu mieszkalnego)

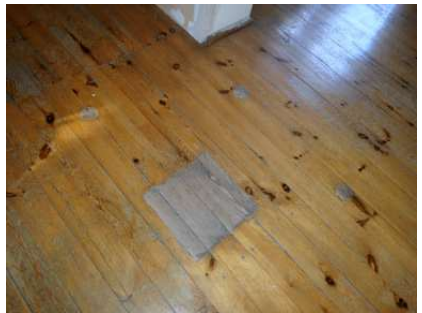
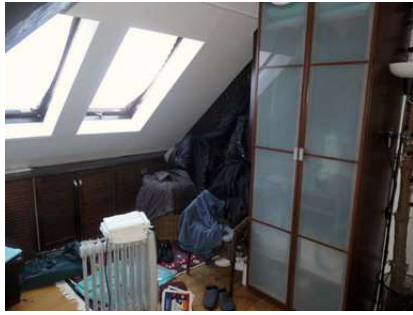
Powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej lokalu, pisma ze SM Lokatorsko – Własnościowej „Jeżyce” z dnia 28 czerwca 2023 roku, rzutu lokalu oraz pomiarów wykonanych podczas wizji lokalnych.

Wyposażenie lokalu w instalacje:

- elektryczna,
- kanalizacyjna,
- wodna,
- C.O. – piec gazowy dwufunkcyjny,
- gazowa,
- domofonowa.

**Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń**







**Dokumentacja fotograficzna – antresola**

