

3025-SEE.7112.15.2023

Naczelnik Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej przy ul. Deszczowej w Poznaniu, woj. wielkopolskie, zapisanej w księdze
wieczystej nr PO1P/00100338/3



Autor:

Wojciech Gryglaszewski
rzecznawca majątkowy
nr upr. zaw. 4659



Miejsce i data sporządzenia:

Poznań, 04.04.2024 r.

Nr rep. 12/4659/2024

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana położona przy ul. Deszczowej w Poznaniu, stanowiąca działkę ewid. nr 349/2 (ark. mapy 33, obręb ewidencyjny Morasko) zabudowaną kompleksem budynków garażowych.

Zakres wyceny:

Zakres wyceny obejmuje należący do Hieronima Chojnackiego udział nr 15 wynoszący 1/44 części w prawie własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00100338/3.

Cel wyceny:

Wartość nieruchomości określono dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania przez organ egzekucyjny.

Wartość nieruchomości:

Wartość udziału nr 15 wynoszącego 1/44 części w prawie własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00100338/3 oszacowana według stanu i cen aktualnych:

27 500 zł

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy pięćset złotych

Autor:

Wojciech Gryglaszewski
rzeczoznawca majątkowy
nr upr. zaw. 4659



Miejsce i data sporządzenia:

Poznań, 04.04.2024 r.



Spis treści

1	Przedmiot i zakres wyceny	4
2	Cel wyceny	4
3	Podstawy wyceny i źródła danych o nieruchomości	4
3.1	Podstawy formalne.....	4
3.2	Podstawy prawne.....	4
3.3	Źródła danych o nieruchomości	5
4	Daty istotne dla określenia wartości.....	5
5	Opis stanu nieruchomości	5
5.1	Stan prawny	5
5.2	Ewidencja gruntów i budynków	7
5.3	Lokalizacja i otoczenie	7
5.4	Stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy nieruchomości	9
5.5	Przeznaczenie nieruchomości	10
5.6	Dokumentacja fotograficzna.....	11
6	Prezentacja sposobu wyceny	11
6.1	Rodzaj określanej wartości	11
6.2	Wybór i opis podejścia, metody i techniki szacowania.....	11
7	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	13
8	Określenie wartości nieruchomości	17
8.1	Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych i aktualizacja cen	17
8.2	Określenie cech rynkowych	17
8.3	Obliczenie zakresu poprawek kwotowych.....	17
8.4	Ocena nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej	18
8.5	Określenie wartości nieruchomości.....	18
8.6	Uzasadnienie wyniku	19
9	Klauzule i zastrzeżenia	19
10	Załączniki	20

1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana położona przy ul. Deszczowej w Poznaniu, stanowiąca działkę ewid. nr 349/2 (ark. mapy 33, obręb ewidencyjny Morasko) zabudowaną kompleksem budynków garażowych. W kompleksie znajdują się 44 pomieszczenia garażowe, a każde z nich jest użytkowane przez właścicieli odpowiednio 1/44 udziału w prawie własności nieruchomości.

Zakres wyceny obejmuje należący do Hieronima Chojnackiego udział nr 15 wynoszący 1/44 części w prawie własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00100338/3, w ramach którego Hieronim Chojnacki użytkuje wyłącznie jedno z pomieszczeń garażowych w zespole budynków. Z zakresu wyceny wyłączone pozostałe udziały w nieruchomości, z własnością których związane jest prawo wyłącznego korzystania z innych pomieszczeń garażowych. Wartość rynkową udziału w nieruchomości określono według stanu i cen (stanu rynku) aktualnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania.

2 Cel wyceny

Wartość nieruchomości określono dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania przez organ egzekucyjny.

3 Podstawy wyceny i źródła danych o nieruchomości

3.1 Podstawy formalne

- zlecenie nr 3025-SEE.7112.15.2023 z dnia 12.05.2023 r.:
Zamawiający: Naczelnik Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrody, ul. Wojciechowskiego 3/5, 60-685 Poznań
Wykonawca: rzeczoznawca majątkowy Wojciech Gryglaszewski, Biuro Rzeczoznawcy Majątkowego Wojciech Gryglaszewski, ul. E. Orzeszkowej 16/LU-1, 60-778 Poznań, NIP 9661786249
- uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości nr 4659 nadane Wojciechowi Gryglaszewskiemu przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa

3.2 Podstawy prawne

- ustawa z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2023 r., poz. 2505 ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29.05.2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 742)
- ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
- ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)

3.3 Źródła danych o nieruchomości

- księga wieczysta nr PO1P/00100338/3, Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu
- dane z Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu
- uproszczony wypis z rejestru gruntów dz. ewid. nr 349/2 z dnia 06.03.2024 r.
- wypis z rejestru lokali dla lokalu 306401_1.0050.AR_25.7/24.1_BUD.12_LOK
- Uchwała Nr XLI/711/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 02.02.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu
- System Informacji Przestrzennej Miasta Poznania
- oględziny nieruchomości i dokumentacja fotograficzna

4 Daty istotne dla określenia wartości

- data, na którą określono wartość: 04.04.2024 r.
- data, na którą przyjęto stan nieruchomości: 27.04.2024 r.
- data przeprowadzenia oględzin: 27.04.2024 r.
- data sporządzenia operatu szacunkowego: 04.04.2024 r.

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00100338/3. Stan wpisów w księdze wieczystej zbadano dokonując wglądu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości. W dacie 27.04.2024 r. stwierdzono następujący stan prawny nieruchomości:

Dział I-O Działka ewidencyjna: numer działki: 349/2, obręb ewidencyjny: Morasko, położenie: Poznań, sposób korzystania: tereny zabudowane inne, przyłączenie: numer księgi wieczystej /00076126/, obszar 0,2431 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,2431 ha.

Dział I-Sp Brak wpisów.

Dział II Współwłaścicielami nieruchomości są osoby fizyczne, w tym właścicielem udziału 1/44 oznaczonego nr 15 jest Hieronim Chojnacki na podstawie: umowy sprzedaży z dnia 10.01.1992 r. (Rep. A 100/92), umowy sprzedaży z dnia 10.01.1992 r. (Rep. A 106/92), umowy sprzedaży z dnia 10.01.1992 r. (Rep. A 418/92), umowy sprzedaży z dnia 10.01.1992 r. (Rep. A 1770/92), umowy sprzedaży z dnia 10.01.1992 r. (Rep. A 1777/92).

Dział III Inny wpis: wszczęto egzekucję z udziału 1/44 części w prawie własności niniejszej nieruchomości, przysługującego Hieronimowi Chojnackiemu (udział nr 15) w sprawie

o sygn. akt 3025-SEE.7112.7282.2003.2023.XII prowadzonej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady.

Zarząd wspólną nieruchomością sprawować będą łącznie właściciele wszystkich lokali, zgodnie z par. 7 umowy sprzedaży z dnia 16 sierpnia 1993 r. Wpisano na podstawie umowy sprzedaży Nr Rep. A 5127/93 sporządzonej 16 sierpnia 1993 roku oraz wniosku numer Dz. Kw. // 00017315 / 93 / - wpisano 27 grudnia 1993 roku.

Dział IV

Ujawniono wzmianki o 8 nierozpatrzonej wnioskach z dnia 02.04.2024 r. oraz z dnia 29.03.2024 r. dotyczące wpisu hipotek przymusowych.

Wpisano następujące hipoteki przymusowe obciążające udział Hieronima Chojnackiego (udział nr 15) wynoszący 1/44 części:

- w kwocie 158 754,49 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 11 863,80 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 689,80 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 51 604,00 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 49 406,00 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 21 952,58 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 17 447,06 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 12 532,80 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 132 684,30 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 47 736,30 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 7 218,30 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 55 696,70 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 136 680,90 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 2 128,30 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,

- w kwocie 6 463,32 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 6 768,48 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 167,40 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu,
- w kwocie 2 011,30 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 7 597,00 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 16 170,60 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
- w kwocie 2 672,69 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady w Poznaniu.

Wpisano następujące hipoteki przymusowe obciążające nie objęte zakresem wyceny udziały w prawie własności nieruchomości:

- w kwocie 108 461,28 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu – udział nr 53,
- w kwocie 61 624,45 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu – udział nr 53.

5.2 Ewidencja gruntów i budynków

Według ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez właściwe dla położenia nieruchomości starostwo powiatowe oznaczenie geodezyjne nieruchomości jest następujące:

województwo: wielkopolskie
powiat: Poznań
jednostka ewidencyjna: 306401_1 Poznań
obręb ewidencyjny: Nr 0054, Morasko

ark. mapy	nr dz. ewid.	położenie	użytki [ha]	pow. działki [ha]	identyfikator działki	nr księgi wieczystej
33	349/2		Bi	0,2431	306401_1.0054.AR_33.349/2	PO1P/00100338/3

5.3 Lokalizacja i otoczenie

Nieruchomość położona jest na terenie dzielnicy Stare Miasto, w północnej, pośredniej strefie Poznania, na obszarze osiedla Morasko-Radojewo. Odległość od centrum miasta wynosi ok. 7 km.

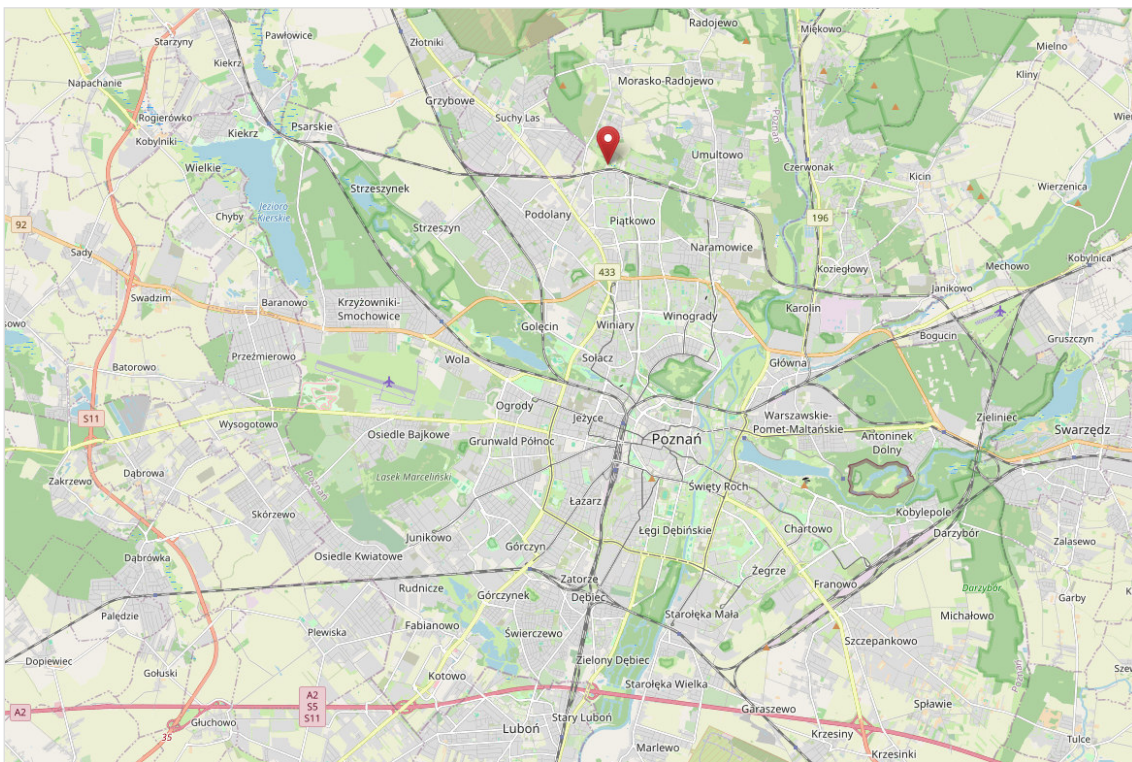
Nieruchomość położona jest po północnej stronie linii kolejowej i stanowi fragment większego kompleksu zabudowy garażowej założonego na obszarze trójkąta między drogą biegnącą równoległe do linii kolejowej i ul. Deszczową. Kompleks powstał w 2 połowie lat 1980-tych jako zaplecze garażowe dla mieszkańców usytuowanego po południowej stronie linii kolejowej osiedla Jana III Sobieskiego obejmującego wysoką zabudowę wielorodzinną.

Początkowo teren był dzierżawiony przez użytkowników garaży, a w początku lat 1990-tych dokonali oni nabycia udziałów w nieruchomości sankcjonując w ten sposób dotychczasowy sposób użytkowania. Obecnie pomieszczenia garażowe wciąż wykorzystywane są na cele parkowania pojazdów lub na cele magazynowe, a w części z nich prowadzona jest działalność związana z branżą motoryzacyjną (niewielkie warsztaty).

Dojazd do kompleksu zapewnia nieutwardzona ul. Deszczowa (droga publiczna), a następnie nieutwardzona droga biegnąca wzdłuż torów kolejowych (przez teren nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa). Działka stanowiąca przedmiot wyceny nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do zespołu garaży odbywa się przez sąsiednie nieruchomości w sposób nie uregulowany formalnie.

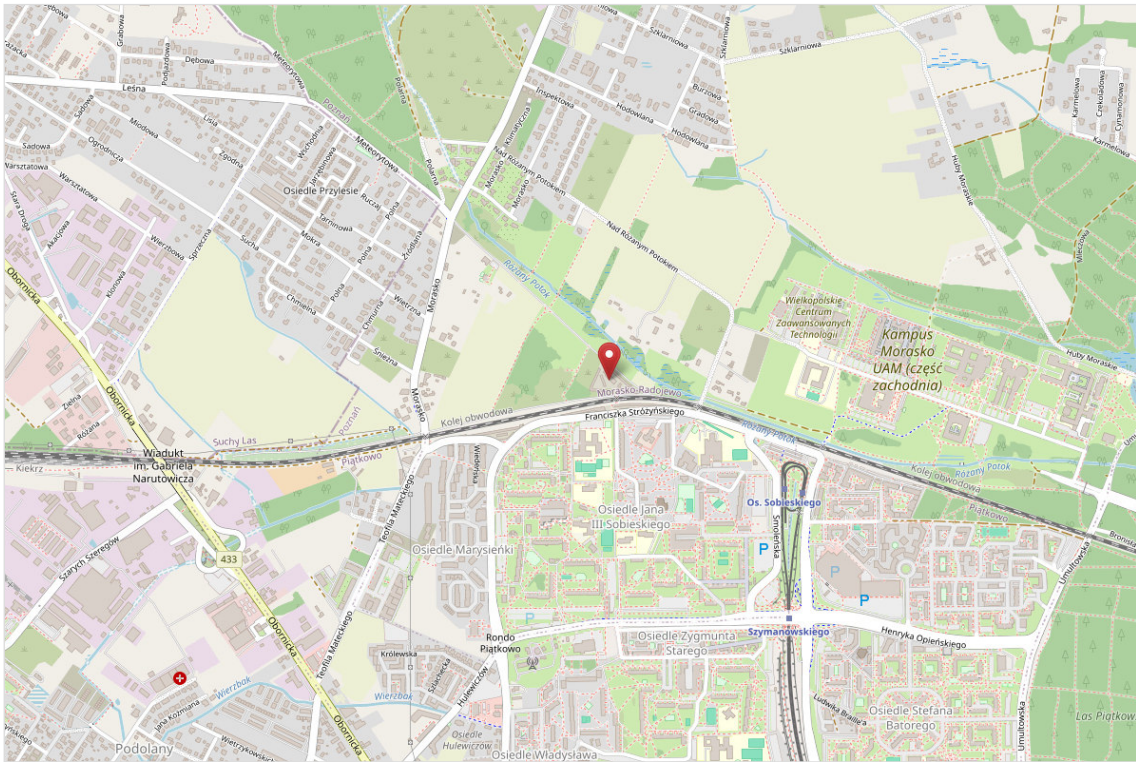
Dalsze otoczenie nieruchomości stanowią: od strony północnej tereny niezabudowane z rozproszoną zabudową mieszkaniową, od południa linia kolejowa i ul. Stróżyńskiego, za którą rozpoczyna się zorganizowana zabudowa wielorodzinna osiedla Jana III Sobieskiego, a od strony zachodniej tereny niezabudowane stanowiące grunty przeznaczone pod zabudowę jednorodziną.

Położenie nieruchomości w przestrzeni miejskiej:



Źródło: www.openstreetmap.org

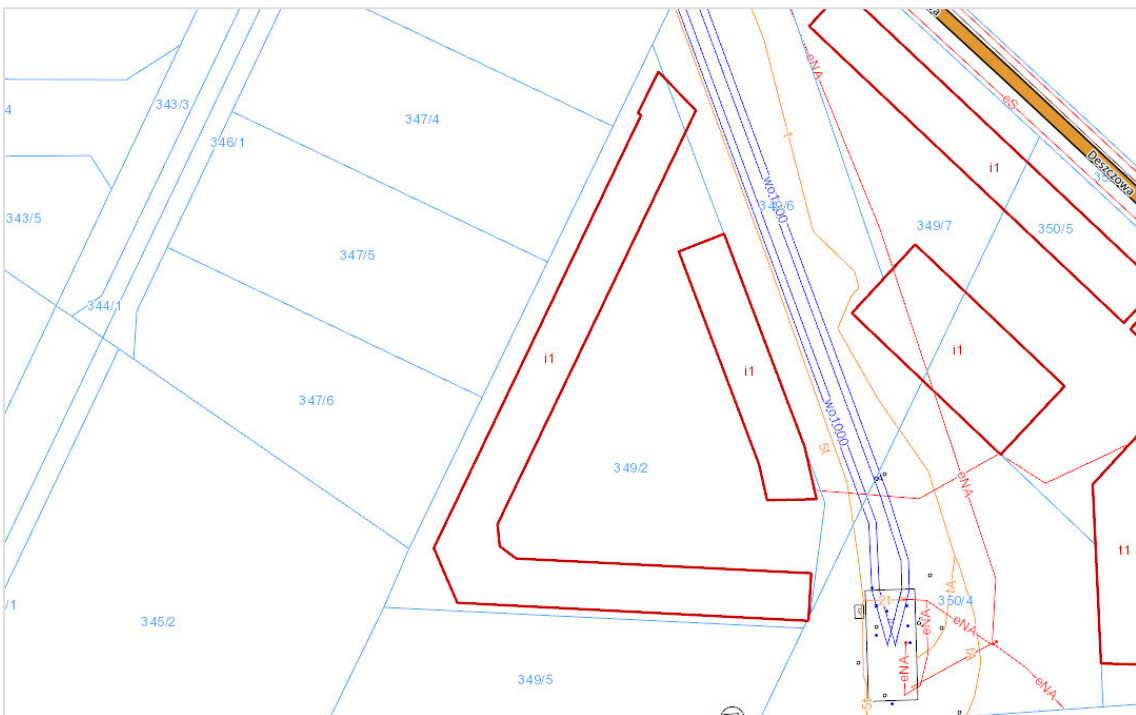
Otoczenie nieruchomości:



Źródło: www.openstreetmap.org

5.4 Stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Poniżej przedstawiono fragment mapy ewidencyjnej obejmującej obszar działki objętej zakresem wyceny oraz przebieg sieci uzbrojenia terenu:



Źródło: mapa ewidencyjna.

Zapisana w księdze wieczystej dz. ewid. nr 349/2 ma powierzchnię 2 431 m² i kształt zbliżony do trójkąta. Na jej terenie zlokalizowano dwa ciągi pomieszczeń garażowych usytuowane równoległe do granic działki. Środkowy obszar jest nieutwardzony, wykorzystywany jako teren manewrowo-parkingowy.

Pomieszczenie garażowe, które w ramach posiadanego udziału w nieruchomości użytkuje na zasadach wyłączności Hieronim Chojnacki, zlokalizowane jest w ciągu boksów garażowych zlokalizowanym wzdłuż wschodniej granicy działki. Budynek został zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej, jest parterowy, niepodpiwniczony, z płaskim dachem krytym papą. Brama pomieszczenia dwuskrzydłowa, rozwierana, stalowa. Wnętrze otynkowane, posadzka betonowa z kanałem rewizyjnym w środkowej części. Pomieszczenie wyposażone jest w przyłącze energii elektrycznej z podlicznikiem. Powierzchnia użytkowa¹ pomieszczenia wynosi 17,1 m² (2,85 m x 6,00 m). Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym i w pełni zachowuje walory użytkowe.

Zagospodarowanie działki wraz z oznaczeniem położenia pomieszczenia garażowego użytkowanego przez Hieronima Chojnackiego – ortofotomapa:



Źródło: SIP Miasta Poznania.

5.5 Przeznaczenie nieruchomości

Działka ewid. nr 349/2 znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/711/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 02.02.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Deszczowej” w Poznaniu, zgodnie z którym zlokalizowana jest w obszarze zabudowy usługowej oznaczonym symbolem „U”.

¹ Na podstawie pomiarów własnych przeprowadzonych podczas oględzin nieruchomości.

5.6 Dokumentacja fotograficzna



6 Przedstawienie sposobu wyceny

6.1 Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”, a definiowana jest ona (art. 151 ust. 1) jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”. Przedmiot wyceny nie posiada cech uniemożliwiających wprowadzenie go do obrotu rynkowego, zatem możliwe i uzasadnione jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

6.2 Wybór i opis podejścia, metody i techniki szacowania

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe, a jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie żadnego z nich, stosuje się podejście mieszane.

Według art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, „Podejście porównawcze stosuje się, jeśli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. Nieruchomość podobna definiowana jest jako nieruchomość porównywalna z przedmiotem wyceny „ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość” (art. 4, pkt. 16). W wyniku przeprowadzonej analizy właściwego segmentu rynku nieruchomości stwierdzono występowanie transakcji nieruchomościami podobnymi, co umożliwiło zastosowanie do określenia wartości nieruchomości podejścia porównawczego.

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 i cechach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody:

- porównywania parami, w której porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, o znanych cenach transakcyjnych i cechach oraz warunkach zawarcia transakcji. Do porównań wybiera się co najmniej 3 nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny, a wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech nieruchomości wycenianej i nieruchomościami przyjętych do porównań,
- korygowania ceny średniej, w której do porównań przyjmuje się z 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,
- analizy statystycznej rynku – stosując tę metodę do wyceny przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, a wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

W następstwie przeprowadzonej analizy rynku odnotowano transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, dla których znane były ceny transakcyjne zamieszczone w umowach sprzedaży (aktach notarialnych) oraz zidentyfikowano cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen. Wynik analizy danych rynkowych pozwolił na utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Uwzględniając stopień rozwoju lokalnego rynku (zwłaszcza liczbę odnotowanych transakcji zakwalifikowanych do zbioru nieruchomości podobnych) do oszacowania wartości wykorzystano

podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Proces postępowania zmierzający do oszacowania wartości przebiegał w tym przypadku następująco:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych (określenie wag poszczególnych cech).
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej lub średniej ważonej ze cen skorygowanych transakcyjnych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych. Dla potrzeb porównania przedmiotu wyceny z każdą z nieruchomości podobnych konieczne jest ustalenie wspólnej, tożsamej dla wszystkich jednostki porównawczej - jako jednostkę odniesienia wykorzystano cenę całkowitą udziału 1/44 w nieruchomości odpowiadającemu prawu korzystania z boksu garażowego.

7 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Zasadniczym źródłem informacji o transakcjach nieruchomościami podobnymi i ogólnym stanie analizowanego segmentu rynku nieruchomości były umowy sprzedaży nieruchomości zawarte w formie aktu notarialnego uzyskane w Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu. Sporządzając opracowanie korzystano z bazy danych Stowarzyszenia Wielkopolska Baza Cen Nieruchomości w Poznaniu tworzonej przez zespół rzeczoznawców majątkowych stale monitorujących lokalny rynek i zawierającej kompleksowe informacje o transakcjach sprzedaży. Jako źródła uzupełniające wykorzystano w szczególności: księgi wieczyste, dane z ewidencji gruntów i budynków (zwłaszcza mapy ewidencyjne, zasadnicze i ortofotomapy), miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, dane o ofertach sprzedaży nieruchomości publikowane w internetowych portalach ogłoszeniowych i uzyskiwane od pośredników w obrocie nieruchomościami, oględziny nieruchomości podobnych.

Przedmiot wyceny stanowi specyficzną nieruchomość. Zakres wyceny obejmuje udział w prawie własności nieruchomości – zabudowanej zespołem garaży działki ewidencyjnej – z którym związane jest prawo wyłącznego korzystania z określonego pomieszczenia garażowego. Na terenie przedmiotowej działki zlokalizowane są łącznie 44 pomieszczenia garażowe. W wyniku analizy treści księgi wieczystej nieruchomości stwierdzono, iż obrót udziałami w tej nieruchomości jest bardzo częsty – średnio rocznie właściciele zmieniają 2-3 boksy garażowe.

Mając na względzie powyższą obserwację zgromadzono dane dotyczące obrotu udziałami wyłącznie w prawie własności tej konkretnej nieruchomości obejmujące umowy sprzedaży zawarte w okresie minionych 5 lat (od początku 2019 r.). Relatywnie długi horyzont czasowy badania był związany z zamiarem pozyskania możliwie licznych zbioru danych do analizy. W tym czasie odnotowano aż 11 transakcji sprzedaży (25% pomieszczeń garażowych z ich ogólnej liczby na terenie dz. ewid. nr 349/2). Tak utworzony zbiór był bardzo jednorodny pod względem przedmiotu sprzedaży. We wszystkich przypadkach przedmiotem transakcji był udział 1/44 w prawie własności nieruchomości, w ramach którego to udziału właściciel ma prawo korzystania z jednego z boksów garażowych. Wszystkie segmenty garażowe mają taką samą konstrukcję, zostały wzniesione w tym samym okresie i charakteryzuje je względnie podobny stan techniczno-użytkowy.

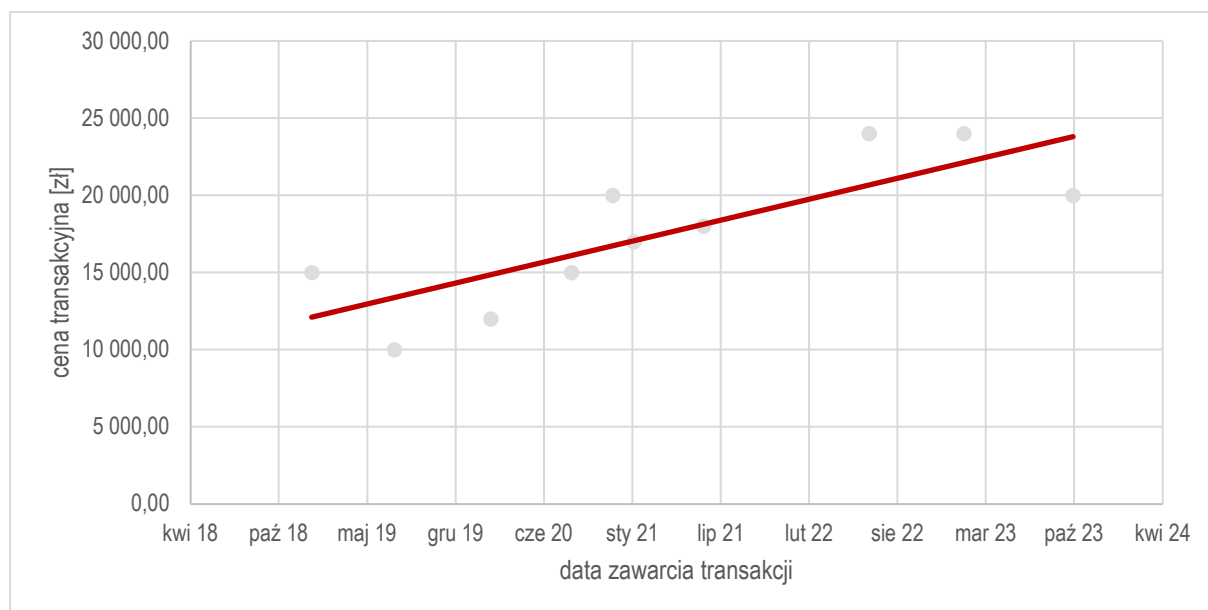
Mając na względzie wyniki przeprowadzonej analizy uznano, iż bezprzedmiotowe jest poszukiwanie innych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych w bardziej odległych lokalizacjach skoro zastana sytuacja jest szczególnie komfortowa – możliwe okazało się utworzenie bardzo jednolitego zbioru danych dotyczących obrotu w zasadzie „identycznymi” nieruchomościami, jak przedmiot wyceny. W tabeli poniżej zestawiono daty zawarcia transakcji wraz z cenami transakcyjnymi:

nr	data trans.	obręb	ulica	opis	cena [zł]
1	09.01.2019	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	15 000
2	15.07.2019	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	10 000
3	17.12.2019	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	8 000
4	18.02.2020	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	12 000
5	19.08.2020	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	15 000
6	20.11.2020	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	20 000
7	07.01.2021	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	17 000
8	14.06.2021	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	18 000
9	23.06.2022	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	24 000
10	24.01.2023	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	24 000
11	28.09.2023	Morasko	Deszczowa	udział 1/44 w dz. ewid. nr 349/2 z prawem wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego	20 000

Ceny odnotowane w latach 2019-2023 za boksy garażowe na nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr 349/2 kształtowały się w przedziale od 8 000 zł do 24 000 zł, przy średniej wartości na poziomie 16 636 zł, przy czym odnotowana najniższa cena (8 000 zł) odnosiła się do transakcji zawartej między osobami bliskimi. Ten przypadek (wyróżniony w tabeli kolorem) wyeliminowano zatem z dalszej analizy, jako nie spełniający rynkowych warunków zawarcia umowy. Parametry statystyczne pozostałych cen w zbiorze były następujące:

parametr	wartość
średnia cena transakcyjna (Cśr) [zł]	16 636,36
mediana [zł]	17 000,00
odchylenie standardowe [zł]	5 277,74
współczynnik zmienności	0,32
min. cena transakcyjna (Cmin) [zł]	8 000,00
maks. cena transakcyjna (Cmax) [zł]	24 000,00
Cmax – Cmin [zł]	16 000,00
liczba transakcji [szt.]	11
Cmin/Cśr	0,481
Cmax/Cśr	1,443

W pięcioletnim okresie analizy występował istotny wzrost cen transakcyjnych, co zaprezentowano na poniższym wykresie:



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych

Z uwagi na to, że analizą objęto relatywnie długi, blisko pięcioletni horyzont czasu, konieczne stało się zaktualizowanie cen transakcyjnych na datę wyceny. Wykorzystano w tym celu metodę regresji liniowej, w której jako zmienną niezależną przyjęto datę sprzedaży, a jako zmienną zależną cenę nieruchomości. Na bazie 10 odnotowanych transakcji, wyznaczono linię trendu. Obliczony współczynnik trendu czasowego wyniósł średniorocznie 20,48% - przeciętnie o taki poziom wzrastały ceny boksów garażowych zlokalizowanych na terenie nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr 349/2 w analizowanym okresie. Ten wskaźnik wykorzystano w dalszej części opracowania do zaktualizowania cen na datę wyceny, a poniżej przedstawiono wyniki obliczeń:

parametry linii trendu $y = ax + b$	
data najwcześniejszej transakcji	09.01.2019
data najpóźniejszej transakcji	28.09.2023
rozstęp czasowy (dni)	1 723
nachylenie linii trendu (a)	6,7930
odcięta linii trendu (b)	-283 210,4
cena najwcześniejsza z równania regresji	12 108,40
cena najpóźniejsza z równania regresji	23 812,73
okres badania (lata)	4,72
wymiar trendu czasowego	[%]
w okresie badania	96,66%
roczny	20,48%

Po wyeliminowaniu jednej transakcji zawartej między osobami bliskimi ostatecznie zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny liczył 10 umów sprzedaży zestawionych poniżej:

nr	data trans.	obręb	ulica	cena [zł]
1	09.01.2019	Morasko	Deszczowa	15 000
2	15.07.2019	Morasko	Deszczowa	10 000
3	18.02.2020	Morasko	Deszczowa	12 000
4	19.08.2020	Morasko	Deszczowa	15 000
5	20.11.2020	Morasko	Deszczowa	20 000
6	07.01.2021	Morasko	Deszczowa	17 000
7	14.06.2021	Morasko	Deszczowa	18 000
8	23.06.2022	Morasko	Deszczowa	24 000
9	24.01.2023	Morasko	Deszczowa	24 000
10	28.09.2023	Morasko	Deszczowa	20 000

Zestawione w tabeli transakcje dotyczyły bardzo jednorodnych przedmiotów przeniesienia własności. Założono w związku z tym, iż różnice w cenach wynikają wyłącznie z dwóch możliwych do zidentyfikowania czynników. Po pierwsze są wynikiem upływu czasu (wzrostu cen nieruchomości w czasie) i z tego względu ceny zaktualizowano wyznaczonym wyżej współczynnikiem trendu czasowego. Po drugie wynikają ze zróżnicowanego stanu techniczno-użytkowego przedmiotu sprzedaży. Ten atrybut potraktowano jako jedyną cechę rynkową, która miała istotne znaczenie dla kształtowania poziomu cen boksów garażowych. Stan techniczno-użytkowy rozumiano jako elementy wyposażenia i wykończenia danego pomieszczenia, stan jego elewacji, bramy wjazdowej, prowadzona gospodarka remontowa, zagospodarowanie wnętrza. Założono trójstopniową skalę ocen cechy przypisując poszczególnym transakcjom noty od 1 (zła) do 3 (dobra). Przyznana ocena wynikała przede wszystkim z poziomu ceny transakcyjnej zaktualizowanej na datę wyceny (tj. im cena transakcyjna była wyższa, tym lepiej oceniono stan techniczno-użytkowy danego pomieszczenia). Brak innych atrybutów różnicujących skutkowało przypisaniem cesze „stan techniczno-użytkowy” wagi 100%, a zatem ten atrybut odpowiadał w całości za zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

8 Określenie wartości nieruchomości

8.1 Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych i aktualizacja cen

W tabeli zaprezentowano zbiór nieruchomości podobnych. Ceny transakcyjne – zgodnie z wynikami analizy rynku – zaktualizowano na datę wyceny wyznaczonym współczynnikiem trendu czasowego przy wykorzystaniu następującej formuły:

$$C_{zakt.} = C \times (1 + r_t \times t)$$

gdzie:

- $C_{zakt.}$ - cena zaktualizowana na datę wyceny,
- C - cena sprzedaży,
- r_t – dzienny współczynnik zmiany cen zapisany w postaci dziesiętnej,
- t – ilość dni między datą zawarcia transakcji i datą wyceny.

nr	data trans.	obręb	ulica	cena [zł]	zaktualiz. cena [zł]
1	09.01.2019	Morasko	Deszczowa	15 000	31 090
2	15.07.2019	Morasko	Deszczowa	10 000	19 678
3	18.02.2020	Morasko	Deszczowa	12 000	22 145
4	19.08.2020	Morasko	Deszczowa	15 000	26 142
5	20.11.2020	Morasko	Deszczowa	20 000	33 812
6	07.01.2021	Morasko	Deszczowa	17 000	28 283
7	14.06.2021	Morasko	Deszczowa	18 000	28 351
8	23.06.2022	Morasko	Deszczowa	24 000	32 765
9	24.01.2023	Morasko	Deszczowa	24 000	29 870
10	28.09.2023	Morasko	Deszczowa	20 000	22 121

Do porównania z przedmiotem wyceny wykorzystano wszystkie zestawione wyżej nieruchomości.

8.2 Określenie cech rynkowych

Nieruchomości różnicował wyłącznie jeden atrybut, któremu przypisano wagę 100%:

lp.	cecha rynkowa	waga cechy	liczba ocen
1	stan techniczno-użytkowy	100%	3

8.3 Obliczenie zakresu poprawek kwotowych

parametr	wartość
średnia cena transakcyjna (C_{sr}) [zł]	27 426
min. cena transakcyjna (C_{min}) [zł]	19 678
maks. cena transakcyjna (C_{max}) [zł]	33 812
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ [zł]	14 135
ile wybranych do porównania	10

lp.	cecha rynkowa	waga	liczba ocen (skala)	± 0 st.	± 1 st.	± 2 st.
1	stan techniczno-użytkowy	100%	3	0	7 067	14 135

8.4 Ocena nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej

W tabeli zestawiono oceny cech rynkowych każdej z nieruchomości wykorzystanych do porównania oraz ocenę nieruchomości wycenianej na tym tle według przyjętej skali:

ocena przedmiotu wyceny		2
nr	ulica	stan techniczno-użytkowy
1	Deszczowa	3
2	Deszczowa	1
3	Deszczowa	1
4	Deszczowa	2
5	Deszczowa	3
6	Deszczowa	2
7	Deszczowa	2
8	Deszczowa	3
9	Deszczowa	2
10	Deszczowa	1

8.5 Określenie wartości nieruchomości

Poniżej porównano kolejno każdą z nieruchomości podobnych z przedmiotem wyceny niwelując w ten sposób różnice w ocenie cechy rynkowej. Sumami obliczonych poprawek skorygowano ceny obiektów podobnych, a następnie określono wartość przedmiotu wyceny jako średnią arytmetyczną skorygowanych cen transakcyjnych:

nr	ulica	stan techniczno-użytkowy	suma popr. [zł]	cena [zł]	skorygowana cena [zł]
1	Deszczowa	-7 067	-7 067	31 090	24 023
2	Deszczowa	7 067	7 067	19 678	26 745
3	Deszczowa	7 067	7 067	22 145	29 213
4	Deszczowa	0	0	26 142	26 142
5	Deszczowa	-7 067	-7 067	33 812	26 745
6	Deszczowa	0	0	28 283	28 283
7	Deszczowa	0	0	28 351	28 351
8	Deszczowa	-7 067	-7 067	32 765	25 698
9	Deszczowa	0	0	29 870	29 870
10	Deszczowa	7 067	7 067	22 121	29 188
średnia arytmetyczna [zł]					27 426
wartość rynkowa nieruchomości (po zaokrągleniu) [zł]					27 500

Wartość udziału nr 15 wynoszącego 1/44 części w prawie własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00100338/3 oszacowana według stanu i cen aktualnych:

27 500 zł

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy pięćset złotych



8.6 Uzasadnienie wyniku

Otrzymany wynik wyceny zawiera się w granicach cen nieruchomości podobnych zaktualizowanych na datę wyceny, które mieściły się w przedziale od 19 678 zł do 33 812 zł. Średnia cena w tym zbiorze ukształtowała się na poziomie 27 426 zł (po zaokrągleniu 27 500 zł), a oszacowana wartość osiągnęła analogiczny poziom. Określona wartość rynkowa odpowiada szacunkowej kwocie, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej, pod warunkiem zachowania zastrzeżonych w opracowaniu założeń.

9 Klauzule i zastrzeżenia

- Opracowanie wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i z uwzględnieniem zaleceń ukształtowanych przez dobrą praktykę zawodową zawartych w Standardach Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Zgodnie z art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego operat został sporządzony.
- Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość nieruchomości.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za skutki wad ukrytych nieruchomości. Niniejsze opracowanie w zakresie charakterystyki przedmiotu wyceny oparto w szczególności na dokumentach źródłowych wymienionych w rozdziale 3.3. Wyłącza się odpowiedzialność autora z tytułu ich ewentualnej niezgodności ze stanem faktycznym.
- Zawarta w niniejszym opracowaniu ocena stanu nieruchomości nie stanowi ekspertyzy w zakresie stanu technicznego obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.
- Wielkość powierzchni użytkowej pomieszczenia garażowego przyjęto zgodnie z własnymi pomiarami inwentaryzacyjnymi przeprowadzonymi podczas oględzin.
- Zgodnie z §34 ust. 1 Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.
- Wartość nieruchomości, zgodnie z §79 ust. 2 Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości, nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.
- Przeprowadzone w procesie wyceny obliczenia wykonano z dużą dokładnością przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego. W tabelach zamieszczonych w opracowaniu przedstawiono zaokrąglone wartości liczbowe celem zwiększenia przejrzystości prezentacji wykonanych obliczeń, co może prowadzić do występowania niewielkich niezgodności na wygenerowanym wydruku pozostających bez wpływu

na wykonane kalkulacje. Zgodnie z §79 ust. 2 Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości kwota wartości nieruchomości stanowiąca wynik wyceny wyrażana jest w pełnych złotych (względnie zaokrąglana do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, o ile nie zniekształca to wyniku wyceny).

- Zgodnie z §79 ust. 4 Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości do niniejszego opracowania nie załączono wykorzystanych przy jego sporządzaniu dokumentów dotyczących nieruchomości wycenianej zawierających dane powszechnie dostępne, w szczególności nie załączono kopii odpisu lub wydruku ksiąg wieczystych, których treść jest dostępna w systemie teleinformatycznym Elektroniczne Księgi Wieczyste prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem www.ekw.ms.gov.pl.
- Niniejsze opracowanie, w tym załączone materiały źródłowe, nie może być publikowane, powielane lub udostępniane w części, ani w całości bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Opracowanie sporządzono w trzech egzemplarzach.

10 Załączniki

- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dz. ewid. nr 349/2 z dnia 06.03.2024 r.
- Wydruk mapy ewidencyjnej z przebiegiem sieci uzbrojenia terenu z Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania wygenerowany w dniu 02.04.2024 r.
- Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego

Uproszczony wypis z rejestru gruntów
z 06.03.2024 r.

Numer jednostki rejestrowej gruntów		G451					
Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON)	Właściciel/władający, adres/siedziba	Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dokument określający własność	Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego		
56040807219	Chojnacki Hieronim (Józef, Felicja), 60-688 Poznań, os. Jana III Sobieskiego 21 m.109	wl	1 / 44	PO1P/ 00100338/3			
	inni właściciele						
Identyfikator działki		Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.
306401_1.0054.AR_33.349/2					Data wyceny		
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Bi	0,2431	0,2431			
306401_1.0054.AR_33	349/2	Razem:	0,2431	0,2431			
Adres działki							
Droga publiczna	Numer drogi		Nazwa ulicy				
Obiekt fizjograficzny	Rodzaj		Nazwa				
Łączna suma powierzchni dla wypisu:		Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych			Pole pow. działki [ha]		
		0,2431			0,2431		

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

Sporządził(a): Karolina Libera

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

Objaśnienia symboli rodzaju prawa
wl - Własność

Objaśnienia symboli rodzaju użytku
Bi - Inne tereny zabudowane



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro Rzecznawcy Majątkowego Wojciech Gryglaszewski

60-778 Poznań, E. Orzeszkowej 16 / LU-1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015107

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

na okres: 28/09/2023 - 27/09/2024

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

stawnie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 398.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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