

OPERAT SZACUNKOWY

SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NR 9 POŁOŻONEGO W POZNANIU PRZY UL. OGNIK 15C ZAPISANEGO W KW NR PO1P/00218212/4



Sygnatura akt: GKM 101/25

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 9, położonego w Poznaniu przy ul. Ognik 15C, zapisanego w KW nr PO1P/00218212/4, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

505 000 zł

słownie: pięćset pięć tysięcy złotych

Opracowanie:

Poznań, dnia 6 lutego 2026 roku

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/00218212/4 z dnia 29 października 2025 roku.

Zał. nr 3. Polisy ubezpieczeniowe.

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**1.1. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO**

1.1.1. Położenie: Poznań, ul. Ognik 15C m 9

1.1.2. Rodzaj lokalu: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Najbliższe otoczenie budynku stanowi kilkudziesięcioletnia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny zielone. W zasięgu mieszczą się niezbędne punkty handlowo usługowe oraz przystanki komunikacji miejskiej autobusowej. Dojazd zapewnia ul. Ognik, będąca drogą wewnątrzosiedlową utwardzoną asfaltem o niskim natężeniu ruchu, łączącą się z ul. Bułgarską. Przed budynkiem, mieszczą się utwardzone miejsca postojowe.

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, jest budynkiem wybudowanym w latach 60-tych XX w. w technologii przemysłowej. Obiekt posiada pięć kondygnacji nadziemnych, jest całkowicie podpiwniczony, nie został wyposażony w szyby windowe.

Lokal mieszkalny położony jest na drugim piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Lokal o powierzchni użytkowej 48,20 m² składa się funkcjonalnie z trzech pokoi, łazienki z WC, kuchni oraz korytarza. Standard wykończenia wnętrz przeciętny. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje – energia elektryczna, wodna, kanalizacyjna, C.O.

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. Ognik 15C, zapisanego w KW nr PO1P/00218212/4, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

505 000 zł

słownie: pięćset pięć tysięcy złotych

1.4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego

6 lutego 2026 roku

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

6 lutego 2026 roku

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości

29 października 2025 roku

Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego

29 października 2025 roku

.....
(pieczęć i podpis)

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 9, położony w Poznaniu przy ul. Ognik 15C, 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/00218212/4.

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (lokal mieszkalny) nr 9 położonego w Poznaniu przy ul. Ognik 15C, zapisanego w księdze wieczystej nr PO1P/00218212/4, 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, Kancelaria Komornicza nr XVIII w Poznaniu, 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 29 października 2025 roku.
- 5.3.1.2. Badanie księgi wieczystej nr PO1P/00218212/4 z dnia 29 października 2025 roku.
- 5.3.1.3. 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.

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	6 lutego 2026 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	6 lutego 2026 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	29 października 2025 roku
Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego	29 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 Grunwald, przy ul. Ognik 15C.



Aglomeracja poznańska zajmuje centralny obszar województwa wielkopolskiego. W ujęciu funkcjonalnym obejmuje miasto centralne oraz układ gmin otaczających (Metropolia Poznań), stanowiąc jeden z najsilniejszych obszarów zurbanizowanych w Polsce. Szacuje się, że obszar aglomeracji zamieszkuje ponad 1 mln osób, co stanowi istotną część ludności województwa. Liczne badania i rankingi dotyczące potencjału inwestycyjnego oraz jakości życia wskazują na wiodącą (zazwyczaj 2–3) pozycję aglomeracji poznańskiej w kraju.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (stan na 31.12.2023 r.) Poznań posiada 538 439 mieszkańców (piąte miejsce w kraju) oraz powierzchnię 261,9 km². Gęstość zaludnienia wynosi ok. 2 056 osób/km². Należy jednak zaznaczyć, że według szacunków opartych na danych z telefonii komórkowej oraz zużycia wody, rzeczywista liczba osób przebywających w Poznaniu może sięgać nawet 716 tys., co ma istotne znaczenie dla potencjału rynku nieruchomości.

Poznań to jedno z najstarszych i najważniejszych polskich miast, położone na Pojezierzu Wielkopolskim, nad rzeką Wartą i Cybiną. Jest stolicą województwa wielkopolskiego oraz kluczowym węzłem komunikacyjnym (autostrada A2, drogi ekspresowe, międzynarodowy węzeł kolejowy oraz Port Lotniczy Poznań-Ławica).

Pod względem gospodarczym miasto jest jednym z najsilniejszych ośrodków w Polsce. Wyróżnia się bardzo wysokim wskaźnikiem PKB na mieszkańca oraz jedną z najniższych stóp bezrobocia w kraju (kształtującą się na poziomie ok. 1,0-1,1%). Potencjał ekonomiczny potwierdzają oceny agencji ratingowej Fitch Ratings, która w 2024 roku utrzymała dla Poznania wysoki rating na poziomie „A-” z perspektywą stabilną, zrównując wiarygodność kredytową miasta z wiarygodnością Skarbu Państwa. Gospodarka miasta oparta jest na usługach, handlu i przemyśle (Poznański Okręg Przemysłowy). Miasto jest także gospodarzem Międzynarodowych Targów Poznańskich – lidera przemysłu targowego w Europie Środkowo-Wschodniej.

Poznań to wiodący ośrodek akademicki. Funkcjonuje tu 23 uczelni wyższych, na których w roku akademickim 2024/2025 studiowało ponad 100,4 tys. osób. Miasto zajmuje czołowe miejsce w Polsce pod względem liczby studentów przypadających na 1000 mieszkańców, co generuje stały popyt na rynku najmu nieruchomości.

Podział administracyjny: Od 1990 roku w Poznaniu nie funkcjonują dzielnice jako jednostki samorządowe – miasto podzielone jest na 42 jednostki pomocnicze (Osiedla). Jednakże dla celów geodezyjnych, statystycznych oraz w systemie Ksiąg Wieczystych nadal stosowany jest podział na 5 historycznych dzielnic: Stare Miasto, Nowe Miasto, Jeżyce, Grunwald i Wilda.

Grunwald to południowo-zachodnia część Poznania, obejmująca m.in. Łazarz, Górczyn, Junikowo, Marcelin, os. Kopernika i os. Kwiatowe. Granice obszaru wyznaczają ulice: Bukowska, Roosevelta, torry kolejowe w kierunku Zbąszynka oraz Strumień Junikowski. Struktura zabudowy jest silnie zróżnicowana: od historycznych kamienic na Łazarzu, przez nowoczesne budownictwo wielorodzinne i biurowe na Marcelinie, po dominującą zabudowę jednorodziną na Junikowie i os. Kwiatowym. Dzielnica posiada doskonałą infrastrukturę komunikacyjną (linie tramwajowe w ul. Grunwaldzkiej i Głogowskiej, bliskość węzła autostrady A2 i drogi S11) oraz handlowo-usługową. Kluczowe punkty gospodarcze to tereny przemysłowe przy ul. Grunwaldzkiej (Haleon/GSK) oraz dynamicznie rozwijające się centra biznesowe. Zaplecze rekreacyjne stanowią: Lasek Marcelesiński, Park Kasprowicza, Park Wilsona oraz największa nekropolia miejska na Junikowie. Ze względu na różnorodność oferty mieszkaniowej i bogatą infrastrukturę, Grunwald pozostaje jednym z najbardziej pożądanym obszarów na poznańskim rynku nieruchomości.

Lokalizacja oraz otoczenie

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal, położony jest przy ul. Osinowej. Otoczenie budynku stanowią tereny analogicznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinna, zaplecze handlowo – usługowe oraz obiekty służące rekreacji typowej dla zabudowy osiedlowej, ciągi piesze, tereny zielone zagospodarowane nasadzeniami wieloletnimi, wewnętrzne uliczki osiedlowe oraz wydzielone miejsca parkingowe. Dojazd do budynku odbywa się drogą o nawierzchni utwardzonej ul. Osinową. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry – w zasięgu przystanki komunikacji autobusowej. W bliskiej odległości znajdują się tereny rekreacyjne – Las Dębiński.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie



Poniżej przedstawiono lokalizację na wycinkowej mapie ewidencyjnej.



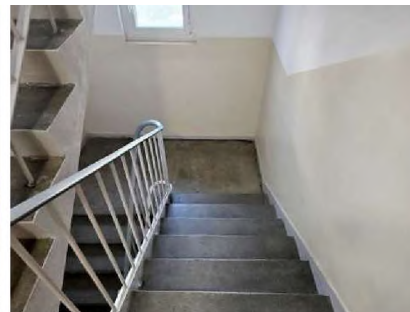
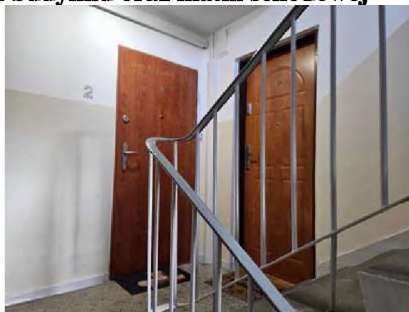
Źródło: www.city.poznan.pl

OPIS BUDYNKU

Szacowany lokal mieszkalny nr 9 położony jest na II piętrze pięciokondygnacyjnego budynku wielorodzinnego. Jest on całkowicie podpiwniczony. Budynek został wykonany w technologii uprzemysłowionej, pod koniec lat 60-tych XX w. W ostatnich latach został całkowicie ocieplony, wykonano nową elewację, zadaszenie nad klatkami wejściowymi oraz zamontowano nowe drzwi wejściowe. Klatki schodowe zostały odświeżone. Stan techniczny odpowiadający naturalnemu zużyciu substancji budowlanej przy zachowaniu optymalnie prowadzonej gospodarki remontowej.

Instalacje w budynku:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodociągowo-kanalizacyjna,
- instalacja gazowa,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- instalacja domofonowa.

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

Lokal mieszkalny nr 9 położony jest na drugim piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

- komunikacja,
- pokój przejściowy,
- pokój,
- pokój,
- łazienka z WC,
- kuchnia.

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

- posadzki:
 - pokoje – panele podłogowe,
 - kuchnia – panele podłogowe,
 - korytarz – płytki ceramiczne,
 - łazienka z WC – płytki ceramiczne,
- ściany:
 - pokoje – malowane farbami emulsyjnymi,
 - kuchnia – malowane farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne,
 - korytarz – malowane farbami emulsyjnymi,
 - łazienka z WC – płytki ceramiczne, malowane farbami emulsyjnymi,
- drzwi wejściowe – wzmocnione,
- drzwi wewnętrzne – płycinowe, częściowo przeszklone,
- stolarka okienna – z PCV,
- parapety – konglomerat,
- grzejniki – segmentowe, aluminiowe,
- w korytarzu mieści się szafa w zabudowie.

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako przeciętny.

Powierzchnia użytkowa: 48,20 m²

Powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie pomiarów pomieszczeń wykonanych w dniu wizji lokalnej oraz informacji zawartych w księdze wieczystej nr PO1P/00218212/4.

Funkcjonalność określono jako przeciętną:

- lokal posiada małą kuchnię,
- lokal posiada przechodni pokój,

- układ pomieszczeń jest przeciętny,
- z lokalem funkcjonalnie związane jest pomieszczenie piwniczne.

Wyposażenie lokalu w instalacje:

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

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń

