



1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1.1.1. **Położenie:** m. Suchy Las, ul. Szyszkowa 7, gm. Suchy Las

1.1.2. **Oznaczenie według ewidencji gruntów:**

powiat	poznański	poznański	poznański
jednostka ewidencyjna	Suchy Las	Suchy Las	Suchy Las
obręb	Suchy Las	Suchy Las	Suchy Las
ark. mapy	18	18	18
działka nr	627/1	627/2	627/3
powierzchnia [ha]	0,1165	0,1167	0,1168
KW nr:	PO1P/00003960/2	PO1P/00003960/2	PO1P/00003960/2

1.1.3. **Rodzaj nieruchomości:** nieruchomość gruntowa zabudowana

Otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią budynki o charakterze komercyjnym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, linia kolejowa nr 354 relacji Poznań – Piła, a także działki niezabudowane. Bezpośredni dojazd zapewnia ul. Szyszkowa, w całości utwardzona asfaltem o korzystnym stanie użytkowym, o niskim lokalnym natężeniu ruchu kołowego. Położenie nieruchomości względem głównych ciągów komunikacyjnych jest przeciętne – ulica Obornicka, prowadząca z Poznania w kierunku Obornik, oddalona jest o około 850 m; nieruchomość znajduje się w południowej części Suchego Lasu, tuż przy granicy administracyjnej miejscowości. Lokalizację w przestrzeni miejscowości oraz zagospodarowanie otoczenia należy określić jako przeciętne.

Przedmiotowa nieruchomość składa się z trzech działek o nr ewidencyjnych 627/1, 627/2, 627/3 o powierzchni łącznej 3500 m². Działki posiadają kształt regularny oraz płaskie ukształtowanie terenu. We frontowej części nieruchomości posadowiony jest budynek warsztatowo – magazynowy z zapleczem biurowym o powierzchni łącznej 1044,05 m², wybudowanym w 2000 roku. W południowej części znajduje się utwardzony kostką brukową plac składowy, na którym znajduje się nietrwale związany z gruntem stalowy garaż. Przez nieruchomość w części tylnej przebiega, w kierunku północnym, częściowo skanalizowany ciek wodny, a także kanalizacja deszczowa kd750. Część wschodnia nieruchomości, która została oddzielona ciekami wodnymi ma charakter rekreacyjny. Jest ona porośnięta trawą, pojedynczymi drzewami iglastymi oraz drzewkami ozdobnymi. Znajduje się na niej również drewniana altana. Część nieruchomości wykorzystywana gospodarczo została w całości zagospodarowana. Dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe do obiektu utwardzono kostką brukową, a pozostały obszar porośnięty jest pielęgnowaną trawą oraz pojedynczymi drzewkami ozdobnymi. Cała nieruchomość została ogrodzona. W części frontowej płotem wykonanym z przęsł stalowych na podmurówce wykonanej z cegły, a w pozostałej części płotem wykonanym z prefabrykowanych elementów betonowych. Wjazd na teren nieruchomości odbywa się poprzez bramę przesuwaną – sterowaną elektrycznie. Uzbrojenie stanowią następujące sieci: wodociągowa, energia elektryczna, gazowa, telefoniczna, kanalizacyjna – zbiorniki bezodpływowe oraz budowana kanalizacja sanitarna i deszczowa w drodze.

Zgodnie z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Suchy Las – rejon ulicy Diamentowej, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XLI/352/2005 z dnia 18 sierpnia 2005 roku, przedmiotowa nieruchomość leży na terenach działalności gospodarczej produkcyjno - usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 7 AG.

1.2. CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb opisu i oszacowania przez komornika sądowego.

1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Określona wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW nr PO1P/00003960/2, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

3 544 800 zł

słownie: trzy miliony pięćset czterdzieści cztery tysiące osiemset złotych



w tym:

Wartość rynkowa prawa własności gruntu działek nr 627/1, 627/2, 627/3:

1 009 200 zł

słownie: jeden milion dziewięć tysięcy dwieście złotych

Określona wartość rynkowa udziału "JMP - Elektro" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Lesie w wysokości 1/6 części w nieruchomości zapisanej w KW nr PO1P/00003960/2, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

590 800 zł

słownie: pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy osiemset złotych

w tym:

Określona wartość rynkowa udziału "JMP - Elektro" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Lesie w wysokości 1/6 części w prawa własności działek nr 627/1, 627/2, 627/3:

168 200 zł

słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych

Określona wartość rynkowa udziału "JMP" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Lesie w wysokości 5/6 części w nieruchomości zapisanej w KW nr PO1P/00003960/2, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

2 954 000 zł

słownie: dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt cztery tysiące złotych

w tym:

Określona wartość rynkowa udziału "JMP" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Lesie w wysokości 5/6 części w prawa własności działek nr 627/1, 627/2, 627/3:

841 000 zł

słownie: osiemset czterdzieści jeden tysiące złotych

1.4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data dokonania wizji terenowej nieruchomości

13 listopada 2017 roku

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

13 listopada 2017 roku

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

7 grudnia 2017 roku

Data sporządzenia operatu szacunkowego

7 grudnia 2017 roku

.....
(pieczęć i podpis)



5.3.2. O RYNKU LOKALNYM

- 5.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.
 5.3.2.2. Informacje uzyskane w prasie specjalistycznej i Internecie.

5.3.3. DOTYCZĄCE REGULACJI PRAWNYCH

- 5.3.3.1. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez PFSRM W-wa, czerwiec 2004 r.
 5.3.3.2. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych oraz Noty interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady PFSRM z grudnia 2007 roku.

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

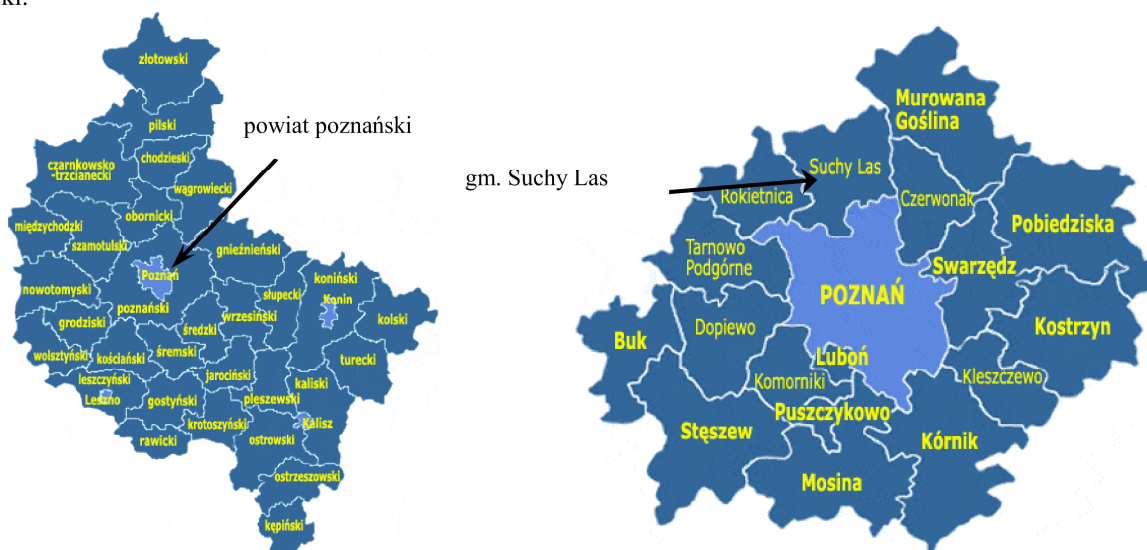
Data dokonania wizji terenowej nieruchomości	13 listopada 2017 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	13 listopada 2017 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	7 grudnia 2017 roku
Data sporządzenia operatu szacunkowego	7 grudnia 2017 roku

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Suchy Las, przy ul. Szyszkowej 7, gm. Suchy Las, powiat poznański.



Suchy Las – duża wieś gminna w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w gminie Suchy Las. W latach 1975-1998 miejscowość położona była w województwie poznańskim. Miejscowość jest siedzibą gminy Suchy Las, częścią aglomeracji poznańskiej.

Suchy Las jest wsią o charakterze podmiejskiego osiedla znajdująca się na południu gminy Suchy Las, wcinającym się od północnej strony w miasto Poznań. Choć granice Poznania w niektórych miejscach sięgają nawet 14,3 km od centrum, Suchy Las jest położony w odległości zaledwie 8 km od Starego Rynku w Poznaniu.

Miasto Poznań otacza Suchy Las z trzech stron: zachodniej (Strzeszyn), południowej (Piątkowo) i wschodniej (Morasko), natomiast od strony północnej osiedla rozciąga się Poligon w Biedrusku.

Suchy Las jest jedną z najprężniej rozwijających się miejscowości podpoznańskich, czego najlepszym dowodem jest dynamicznie rosnąca liczba ludności (kosztem Poznania) oraz zwiększająca się ilość podmiotów gospodarczych.

Przez Suchy Las biegnie droga krajowa nr 11 do Koszalina, dzięki której osiedle posiada szybkie połączenie drogowe z większą częścią aglomeracji poznańskiej. Planowana jest rozbudowa drogi 11 celem poprawy komfortu jazdy oraz z powodu tworzenia III Ramy komunikacyjnej M. Poznań.

Bliskość Poznania, interesujące położenie geograficzne i komunikacyjne, niewielka odległość od lotniska Ławica, czyni Suchy Las interesującym miejscem dla inwestorów. Liczba podmiotów gospodarczych oraz dochody własne gminy Suchy Las

W latach 1998-2003 liczba podmiotów gospodarczych w gminie Suchy Las zwiększyła się z 1266 do 1883, co stanowi 48% wzrost w ciągu 5 lat.

Otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią budynki o charakterze komercyjnym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, linia kolejowa nr 354 relacji Poznań – Piła, a także działki niezabudowane. Bezpośredni dojazd zapewnia ul. Szyszkowa, w całości utwardzona asfaltem o korzystnym stanie użytkowym, o niskim lokalnym natężeniu ruchu kołowego. Położenie nieruchomości względem głównych ciągów komunikacyjnych jest przeciętne – ulica Obornicka, prowadząca z Poznania w kierunku Obornik, oddalona jest o około 850 m; nieruchomość znajduje się w południowej części Suchego Lasu, tuż przy granicy administracyjnej miejscowości. Lokalizację w przestrzeni miejscowości oraz zagospodarowanie otoczenia należy określić jako przeciętne.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie oraz droga dojazdowa do nieruchomości





Opis nieruchomości gruntowej

Przedmiotowa nieruchomość składa się z trzech działek o nr ewidencyjnych 627/1, 627/2, 627/3 o powierzchni łącznej 3500 m². Działki posiadają kształt regularny oraz płaskie ukształtowanie terenu. We frontowej części nieruchomości posadowiony jest budynek warsztatowo – magazynowy z zapleczem biurowym o powierzchni łącznej 1044,05 m², wybudowanym w 2000 roku. W południowej części znajduje się utwardzony kostką brukową plac składowy, na którym znajduje się nietrwale związany z gruntem stalowy garaż. Przez nieruchomość w części tylnej przebiega, w kierunku północnym, częściowo skanalizowany ciek wodny, a także kanalizacja deszczowa kd750. Część wschodnia nieruchomości, która została oddzielona ciekiem wodny ma charakter rekreacyjny. Jest ona porośnięta trawą, pojedynczymi drzewami iglastymi oraz drzewkami ozdobnymi. Znajduje się na niej również drewniana altana. Część nieruchomości wykorzystywana gospodarczo została w całości zagospodarowana. Dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe do obiektu utwardzono kostką brukową, a pozostały obszar porośnięty jest pielęgnowaną trawą oraz pojedynczymi drzewkami ozdobnymi. Cała nieruchomość została ogrodzona. W części frontowej płotem wykonanym z pręseł stalowych na podmurówce wykonanej z cegły, a w pozostałej części płotem wykonanym z prefabrykowanych elementów betonowych. Wjazd na teren nieruchomości odbywa się poprzez bramę przesuwaną – sterowaną elektrycznie.

Uzbrojenie stanowią następujące sieci:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna – zbiorniki bezodpływowe oraz kanalizacja sanitarna w drodze,
- energia elektryczna,
- gazowa,
- telefoniczna.

Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki





Budynek warsztatowo – magazynowy z zapleczem biurowym

Budynek warsztatowo – magazynowy z zapleczem biurowym wybudowany został we frontowej części działek nr 627/1, 627/2, 627/2 w 2000 roku, w konstrukcji tradycyjnej. Część biurowa posiada dwie kondygnacje nadziemne (parter, piętro), nie jest podpiwniczona, natomiast część warsztatowo – magazynowa posiada jedną kondygnację nadziemną. Do części biurowej wejście główne mieści się w części frontowej, a także z części warsztatowej. Do części warsztatowo – magazynowej dostęp odbywa się za pomocą sześciu bram segmentowych oraz drzwi znajdujących się w północnej części budynku. Obiekt charakteryzuje się przeciętnym standardem wykończenia pomieszczeń.

Opis konstrukcji budynku (na podstawie dokumentacji technicznej udostępnionej w Starostwie Powiatowym w Poznaniu, oględzin nieruchomości):

- | | |
|-----------------------|--|
| - fundamenty | : ławy i stopy fundamentowe betonowe, zbrojone |
| - ściany fundamentowe | : warstwowe, murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowo wapiennej |
| - ściany przyziemia | : warstwowe, murowane z bloczków komórkowych na zaprawie cementowo wapiennej |
| - wew. ściany nośne | : murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowo wapiennej, ceramiczne pustaki szczelinowe |
| - ściany działowe | : na ruszcie stalowym wg systemu „nida gips” |
| - filary | : trzpienie żelbetowe z betonu |
| - strop nad parterem | : gęstożebrowy typu MT 26/60 |
| - stropodach | : wentylowany: płyta g-k, płatwie stalowe o profilu dwuteowym, blacha fałdowana, folia PE, wełna mineralna, 2 x papa na lepiku |
| - nadproża | : żelbetowe prefabrykowane |
| - podciągi, wieńce | : stalowe wykonane z profili dwuteowych |
| - schody wewnętrzne | : wachlarzowe płytowe wsparte na płycie spocznikowej, wylwane z betonu |
| - schody zewnętrzne | : betonowe |
| - dach | : 2 x papa na lepiku, obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej |
| - tynki zewnętrzne | : płyta styropianowa, tynk szlachetny |
| - tynki wewnętrzne | : cementowo – wapienne kat. III |
| - posadzki | : część biurowa – płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa
część magazynowa – posadzka przemysłowa, płytki ceramiczne |
| - stolarka okienna | : z profili aluminiowych, z PCV |
| - stolarka drzwiowa | : drzwi zewnętrzne – z profili aluminiowych, stalowe
drzwi wewnętrzne – płycinowe
bramy – segmentowe |
| - ogrzewanie | : część biurowa – grzejniki stalowe płytowe
część magazynowa – nagrzewnice, grzejniki stalowe płytowe |
| - wykończenie ścian | : część biurowa – malowane farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne
część magazynowa – malowane farbami emulsyjnymi |



Układ funkcjonalny pomieszczeń w budynku:

- część biurowa
 - parter
 - wiatrołap
 - holl
 - korytarz
 - pom. gospodarcze
 - kotłownia
 - WC męskie
 - WC damskie
 - pom. biurowe
 - pom. biurowe
 - pom. biurowe
 - pom. biurowe
 - pom. biurowe
 - pom. biurowe
 - szatnie
 - sanitariaty
 - korytarz
 - pom. gospodarcze
 - szatnia
 - korytarz
 - korytarz
 - pom. gospodarcze
 - piętro
 - holl + klatka schodowa
 - recepcja
 - sala konferencyjna
 - korytarz
 - pom. biurowe
 - pom. biurowe
 - pom. biurowe
 - pom. biurowe
 - kuchnia
 - WC męskie
 - WC damskie
 - pom. biurowe
 - korytarz
- część warsztatowo - magazynowa:
 - korytarz
 - warsztat
 - pom. biurowe
 - pom. magazynowe
 - magazyn
 - garaże

Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia użytkowa:	1044,05 m ²
- część biurowa	601,20 m ²
- część warsztatowo – magazynowa	442,85 m ²
Powierzchnia zabudowy:	819,14 m ²
Kubatura:	4 070,13 m ³



Powierzchnia przyjęta została na podstawie dokumentacji technicznej udostępnionej w Starostwie Powiatowym w Poznaniu oraz pomiarów sprawdzających w dniu wizji lokalnej.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczna,
- wodna,
- kanalizacyjna ,
- gazowa,
- C.O. – piec gazowy mieszczący się w budynku,
- klimatyzacja – w niektórych pomieszczeniach biurowych,
- alarmowa,
- teletechniczna.

Określenie stopnia zużycia technicznego budynku

Budynek wybudowany został w konstrukcji tradycyjnej z dobrej jakości materiałów w 2000 roku. Podczas wizji lokalnej nie zaobserwowano ponadprzeciętnego zużycia konstrukcji oraz materiałów wykończeniowych, wynikającego z błędów konstrukcyjnych. Gospodarka remontowa prowadzona jest w sposób systematyczny. W dniu wizji lokalnej obiekt był użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem na cele biurowe oraz warsztatowo - magazynowe.

Zużycie techniczne – stan techniczny budynku określono na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych w dniu wizji terenowej. Przyjęto stopień zużycia technicznego $S_T = 10\%$

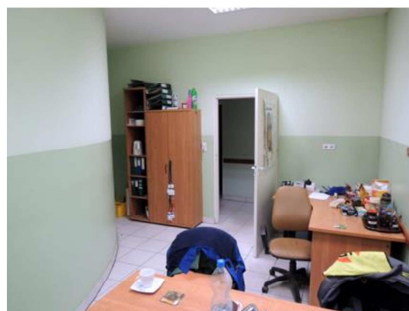
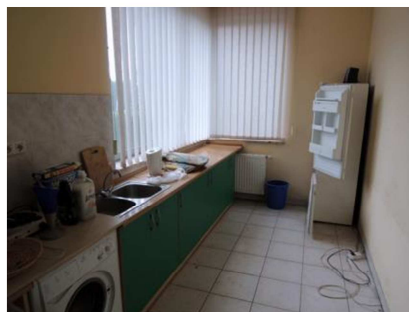
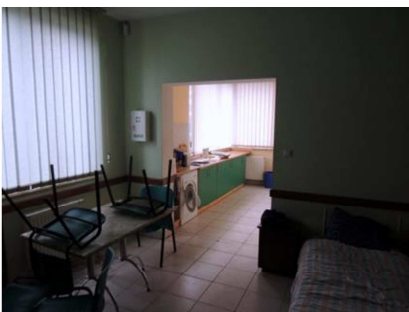
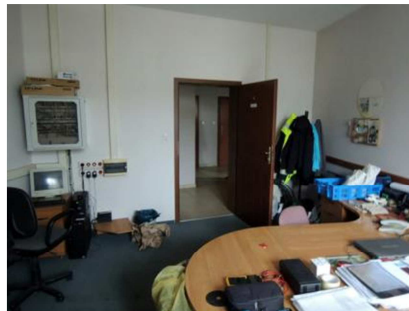
Dokumentacja fotograficzna

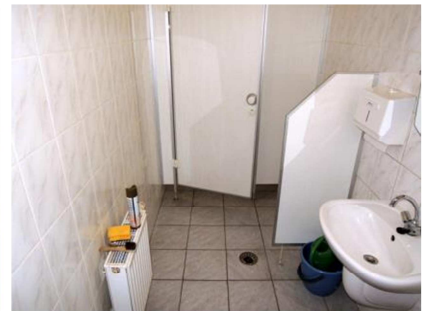
Widok budynku biurowego



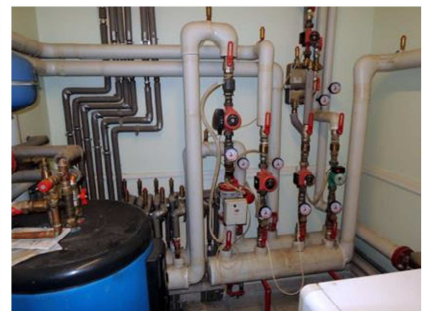


Widok pomieszczeń – parter

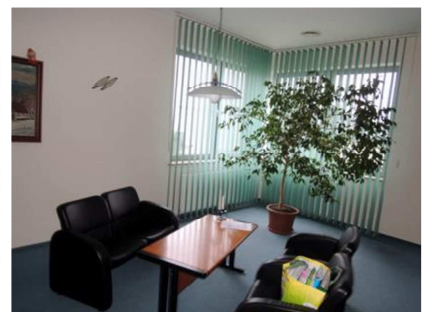
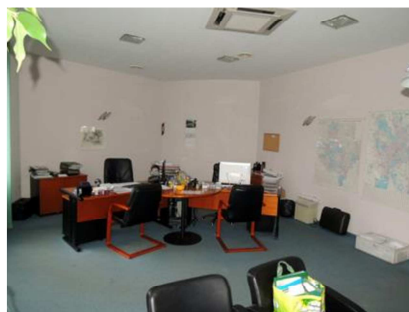
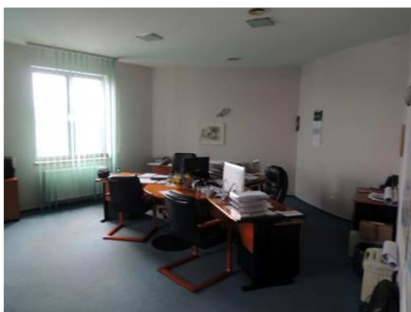
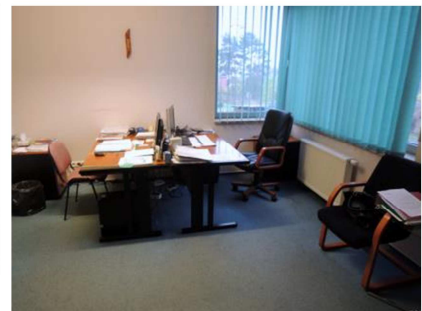
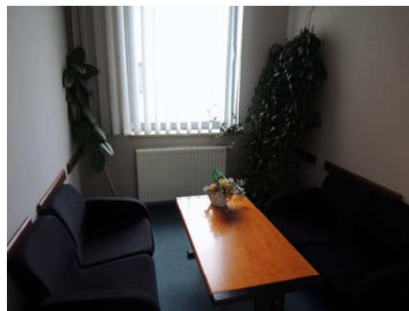
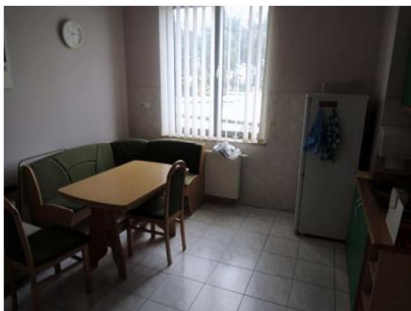
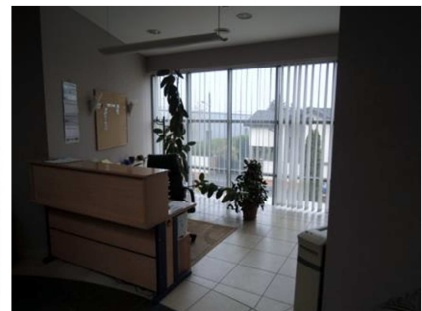
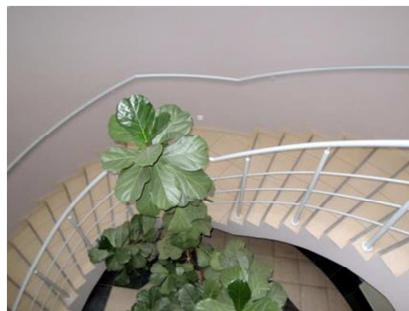
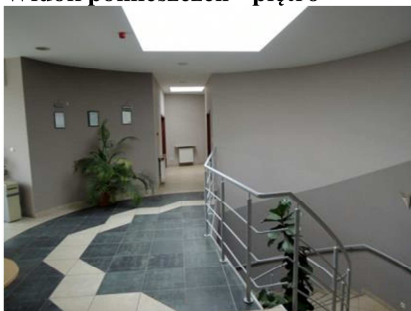


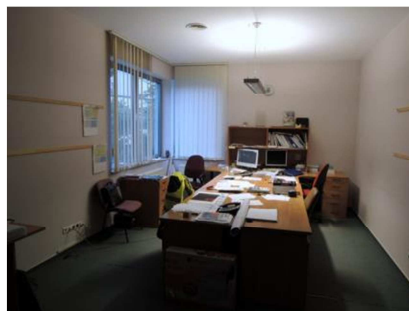
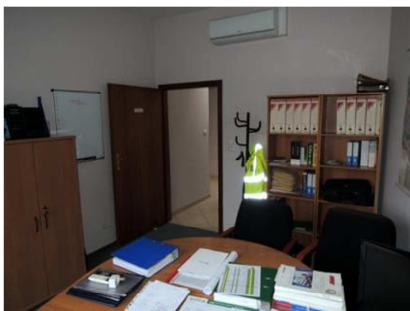
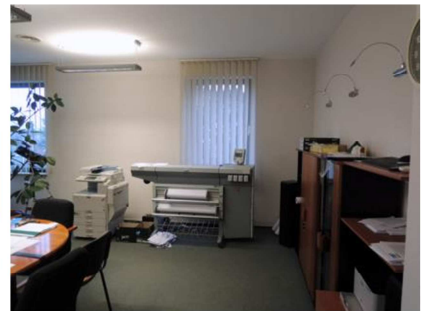
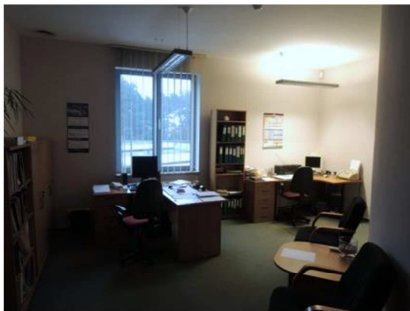


Widok pomieszczeń – parter – kotłownia



Widok pomieszczeń - piętro





Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku warsztatowego



Widok pomieszczeń

