

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	5 września 2019 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	5 września 2019 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	12 czerwca 2019 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości	12 czerwca 2019 roku

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Przedmiot wyceny położony jest w Poznaniu na terenie dzielnicy Stare Miasto, obręb Piątkowo, przy ul. Wachowiaka 2A.



Aglomeracja poznańska zajmuje centralny obszar województwa wielkopolskiego. Obszar aglomeracji wynosi 3 917 km² (13,1% powierzchni województwa wielkopolskiego) w układzie dwóch pierścieni gmin otaczających miasto centralne - łącznie 28 gmin. Zamieszkuje tu prawie 1,1 mln osób, którzy stanowią 30% ludności województwa. Liczne badania, koncepcje i rankingi dotyczące procesów rozwoju polskich aglomeracji wskazują 2-3 pozycję aglomeracji poznańskiej w kraju. Według danych GUS-u powierzchni i ludności w przekroju terytorialnym Polski w 2007 roku, Poznań ma 564 951 mieszkańców (piąte miejsce w kraju), powierzchnię 262 km² (szóste miejsce w kraju) i gęstość zaludnienia 2 158 osób na kilometr kwadratowy. Poznaniacy stanowią 17,3% mieszkańców województwa wielkopolskiego i 1,5% mieszkańców Polski. Poznań jedno z najstarszych i największych polskich miast, położone nad rzekami Wartą i Cybiną, na Pojezierzu Wielkopolskim. Stolica Wielkopolski i województwa wielkopolskiego. W obrębie miasta znajduje się

duży węzeł drogowy i kolejowy oraz międzynarodowy port lotniczy Ławica. Piąte pod względem liczby ludności miasto w Polsce i szóste pod względem powierzchni. Obecnie Poznań to duży ośrodek gospodarczy, akademicki, naukowy i kulturalny. Duży ośrodek przemysłu (Poznański Okręg Przemysłowy) i usług, miejsce najstarszych i największych w Polsce, corocznych Międzynarodowych Targów Poznańskich. Według zewnętrznych ocen przeprowadzonych przez agencję ratingową Moody's Investors Service, pod względem wiarygodności dla inwestorów nieznacznie ustępuje znacznie większej Warszawie. Siedziba kurii archidiecezji poznańskiej. Poznań jest 4. ośrodkiem akademickim w Polsce, gdzie funkcjonuje 25 szkół wyższych, na których studiuje łącznie 141,3 tys. osób.

Miasto podzielone jest na pięć dzielnic nieposiadających odrębności administracyjnej, ale nadal posiada część instytucji gminnych oraz administracji państwowej.

Dzielnice miasta Poznania i ich charakterystyka

Dzielnica miasta	Liczba ludności	Udział w liczbie ludności ogółem (%)	Powierzchnia (km ²)	Udział w powierzchni ogółem (%)	Gęstość zaludnienia
Stare Miasto	161 200	28%	47,1	18%	3 423
Nowe Miasto	142 200	25%	105,1	40%	1 353
Grunwald	125 500	22%	36,2	14%	3 467
Jeżyce	81 300	14%	57,9	22%	1 404
Wilda	63 800	11%	15	6%	4 253
Ogółem	574 000	100%	261	100%	-

Granice dzielnicy **Stare Miasto** wyznaczają rozpoczynając od strony zachodniej: ul. Obornicka, ul. Lechicka, ul. Piątkowska, ul. Księcia Mieszka I, ul. Kazimierza Pułaskiego, ul. Franklina Delano Roosevelta, Most Dworcowy, ul. Królowej Jadwigi, most Królowej Jadwigi oraz koryto Warty. Stare Miasto obejmuje następujące obszary,

zwyczajowo również nazywane dzielnicami: Stare Miasto (w węższym znaczeniu), nazywane również Starówką, Chwaliszewo, Czartoria, Winiary (część), Winogrody, Wilczak, Szeląg, Piątkowo, Naramowice, Umultowo, Morasko, Radojewo.

Piątkowo leży w północnej części miasta, na wschód od ulicy Obornickiej i północ od ulicy Lutycznej, przez którą łączy się z Winogradami – dzielnicą o podobnym charakterze. Od północy Piątkowo ograniczone jest północną obwodnicą kolejową miasta, a od wschodu graniczy z Naramowicami. Powstające na Piątkowie przez około 30 lat osiedla mają różną formę architektoniczną. W części powstałej do początku lat 90-tych bloki zbudowane są z wielkiej płyty. Nowsze, głównie osiedla Władysława Jagiełły i Stefana Batorego (część północna), posiadają bardziej urozmaiconą architekturę i wybudowane są z elementów drobnowymiarowych. Piątkowo zamieszkuje około 70 tys. osób. Łącznie z podobnej liczebności osiedlami bloków na Winogradach, osiedla Piątkowskie tworzą największy zespół osiedli mieszkaniowych w Poznaniu, sprawiający lepsze wrażenie niż podobny charakterem i liczebnością zespół osiedli Nowego Miasta (Rataje, Żegrze, Chartowo). Podobnie jak większość tego typu polskich blokowisk, Piątkowo ma charakter typowej "sypialni miasta". Jedynie wzdłuż ulicy Obornickiej zachowała się niewielka część dawnej zabudowy, wypierana przez nowe budynki, głównie salony sprzedaży. Poszczególne osiedla mają swoje szkoły podstawowe i średnie. Ośrodkami życia osiedli miały być podupadłe dziś centra handlowo-usługowo-kulturalne, znajdujące się w środku każdego z nich. Na przełomie wieków rolę tę przejęły hipermarkety z niewielkimi galeriami sklepów i punktów usługowych. Dzielnica połączona jest z centrum miasta linią Poznańskiego Szybkiego Tramwaju oraz ulicą Księcia Mieszka I przebiegającą wzdłuż linii tramwajowej. Z innymi dzielnicami połączenia zapewnia komunikacja autobusowa.

OTOCZENIE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Wachowiaka, drodze utwardzonej asfaltem, o lokalnym natężeniu ruchu kołowego. Otoczenie stanowi osiedle mieszkaniowe jednorodzinne oraz wielorodzinne. W bliskiej odległości mieszczą się tereny rezerwatu przyrody Żurawiniec, Morasko i tereny kampusu UAM. W bliskim sąsiedztwie znajduje się zaplecze handlowo – usługowe, centrum handlowe Poznań Plaza, Tesco, przedszkola oraz szkoły. Dojazd do centrum Poznania jest dogodny, łączność zapewnia komunikacja autobusowa oraz w dalszej odległości tramwajowa.

Rysunek: Lokalizacja nieruchomości w przestrzeni miejskiej



Źródło: <http://sip.geopoz.pl/sip/>

*kolorem żółtym zaznaczono przybliżony przebieg granicy nieruchomości

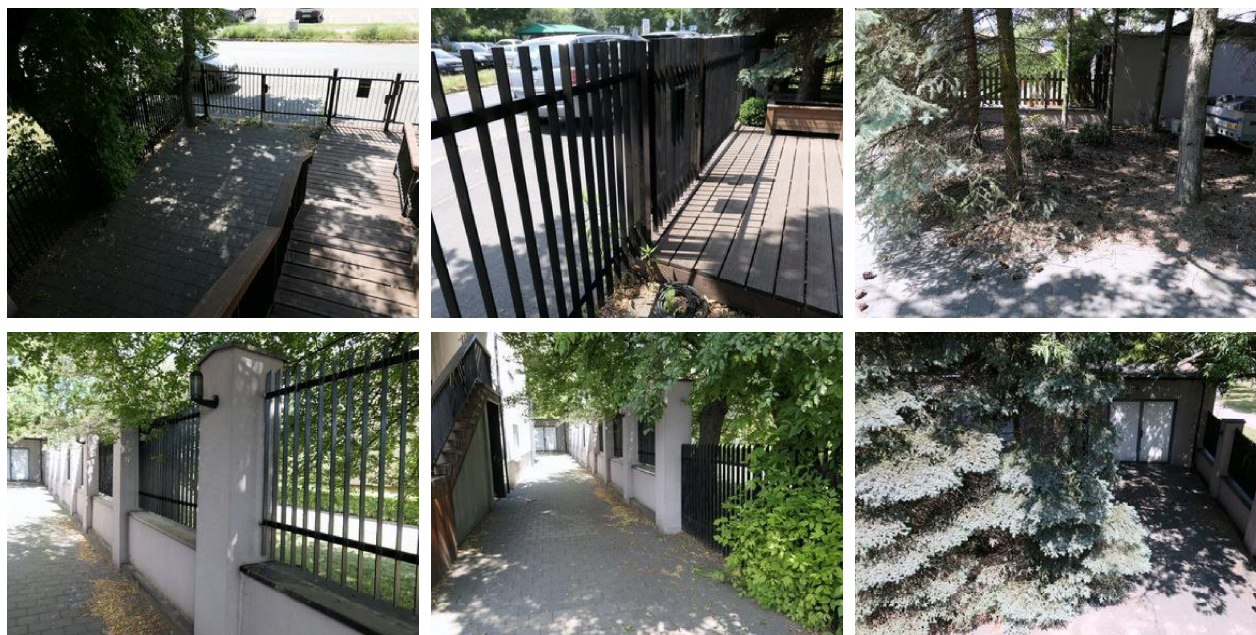
Dokumentacja fotograficzna – otoczenie oraz droga dojazdowa**Opis niezabudowanej części nieruchomości**

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi działka nr 559, o powierzchni 420 m². Działka w kształcie wydłużonego prostokąta, o płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomość została w całości ogrodzona. W części frontowej ogrodzeniem wykonanym z kształtowników stalowych na słupkach stalowych, w pozostałej części z kształtowników stalowych na słupkach stalowych, na słupkach murowanych i podmurówce oraz z przęseł drewnianych. Dostęp na teren nieruchomości od strony ulicy Wachowiaka odbywa się poprzez furtkę oraz bramę dwuskrzydłową (bez napędu elektrycznego). Część niezabudowana nieruchomości porośnięta jest drzewkami oraz krzewami ozdobnymi, a także pielęgnowaną trawą. Dojście do budynków utwardzone kostką brukową oraz drewnianymi deskami.

Uzbrojenie stanowią następujące sieci:

- sieć energetyczna,
- sieć wodna,
- sieć gazowa,
- sieć kanalizacyjna.

Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki



Opis budynku mieszkalnego

Na przedmiotowej nieruchomości, we frontowej części działki, mieści się budynek mieszkalny jednorodzinny murowany, wykonany w technologii tradycyjnej, w zabudowie bliźniaczej (prawy segment). Budynek został wybudowany w latach 90 – tych XX wieku i ma trzy kondygnacje nadziemne (przyziemie, wysoki parter oraz piętro). Posiada prostą, zwartą, sześcienną bryłę o przeciętnej formie architektonicznej. Budynek przykryty został dachem płaskim, krytym papą, natomiast ostatnia kondygnacja została ukryta w mansardzie pokrytej blachodachówką. Główne wejście do budynku znajduje na ścianie szczytowej, po schodach, które zostały wykończone drewnianymi deskami. Dostęp do pomieszczeń znajdujących się w przyziemiu odbywa się od frontu oraz z tyłu budynku. Kondygnacja przyziemia nie jest połączona ciągiem komunikacyjnym bezpośrednio z wyższymi kondygnacjami. Z pokoju na parterze możliwe jest wyjście na duży taras, wykończony drewnianymi deskami. W dniu wizji lokalnej cały budynek był wykorzystywany jako pomieszczenia biurowe.

Układ funkcjonalny pomieszczeń przedstawia się następująco:

L.p.	Pomieszczenie
przyziemie	
1	WC
2	korytarz
3	kotłownia
4	pokój
5	pokój
wysoki parter	
1	pokój
2	komunikacja
3	łazienka z WC
4	kuchnia
5	pokój
6	korytarz
7	kl. schodowa
piętro	
1	pokój
2	korytarz

L.p.	Pomieszczenie
3	pom. gospodarcze
4	WC
5	pom. gospodarcze
6	pokój
7	pokój
8	kl. schodowa

Zestawienie powierzchni¹:

- powierzchnia użytkowa: 201,30 m²
- powierzchnia zabudowy: 89,36 m²

Opis konstrukcyjno-materiałowy (na podstawie dokumentacji projektowej oraz oględzin nieruchomości)

- fundamenty : ławy fundamentowe żelbetowe, ściany fundamentowe z bloczków betonowych
- ściany nadziemne : elementy drobnowymiarowe ceramiczne, m.in. pustaki ceramiczne, gazobeton, cegła pełna, zewnętrzne ocieplone
- ściany działowe : elementy drobnowymiarowe ceramiczne lub płyty g-k
- stropy : gęstożebrowe,
- stropodach : wentylowany z płyt korytkowych
- pokrycie dachu : papa,
- wieniec : żelbetowy
- naproża i podciagi : żelbetowe
- rynny i rury spustowe : z blachy ocynkowanej,
- parapety : wewnętrzne – płytki klinkierowe,
- kominy : cegła ceramiczna,
- schody zewnętrzne : obłożone drewnianą deską, poręcze stalowe
- stolarka okienna : z PCV, na kondygnacji przyziemia oraz okno tarasowe z roletami zewnętrznymi
- stolarka drzwiowa : z PCV i stalowe do kondygnacji przyziemia i typowe na wyższe kondygnacje
- tynki wewnętrzne : gipsowe,
- tynki zewnętrzne : ozdobny
- cokół : płytki gresowe
- instalacje : elektryczna, gazowa, wodno – kanalizacyjna, alarmowa, teletechniczna

Określenie stopnia zużycia:

Budynek kilkudziesięcioletni, wybudowany z dobrej jakości materiałów. Gospodarka remontowa była prowadzona w sposób systematyczny. Nie zaobserwowano ponadprzeciętnego zużycia technicznego budynku. Budynek wykorzystywany jest niezgodnie z jego przeznaczeniem na cele biurowe.

Określenie zużycia technicznego budynku

Lp.	Element budynku	Stopień zużycia [%]	Udział elem. w koszcie odtworz. budynku	Procent zużycia budynku [%]
1	Fundamenty i ściany murowane	12	31,3%	3,75
2	Stropy	12	15,8%	1,90
3	Dach	16	4,2%	0,67
4	Okna	15	11,5%	1,73
5	Drzwi	13	5,3%	0,69
6	Podłogi i posadzki	14	14,1%	1,98
7	Tynki wewnętrzne i malowanie	16	8,7%	1,38
8	Elewacja	13	4,9%	0,64
9	Instalacje	14	4,2%	0,59
Razem:			100%	13,33

¹ Przyjęto na podstawie dokumentacji projektowej udostępnionej w Urzędzie Miasta Poznania oraz pomiarów sprawdzających wykonanych w dniu wizji lokalnej.

Stopień zużycia technicznego $S_z = 13\%$

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku



Opis wykończenia pomieszczeń

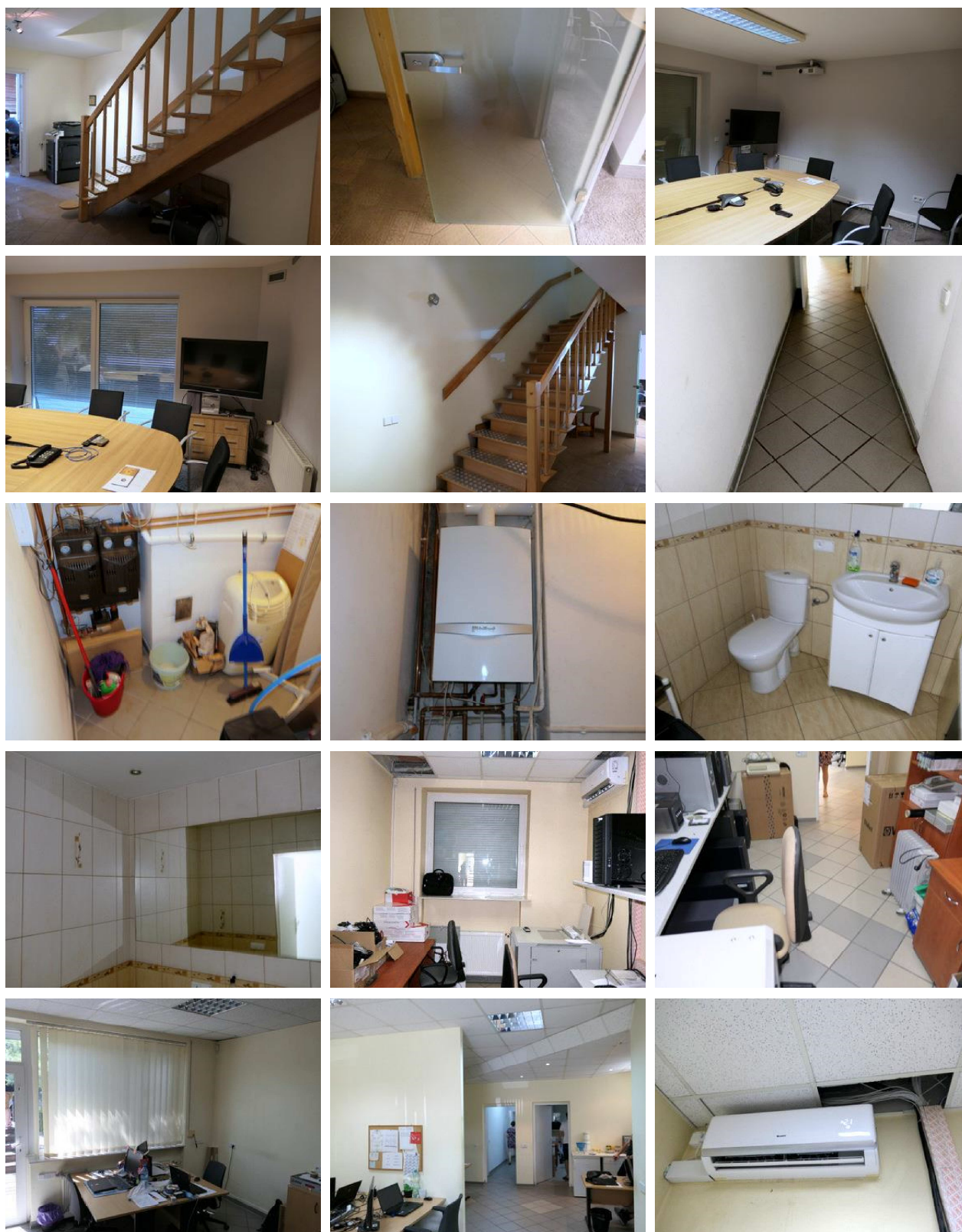
Na dzień oględzin pomieszczenia wykończone były w następującym standardzie:

- posadzki: panele laminowane, płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa,
- ściany: malowane farbą emulsyjną, płytki ceramiczne,
- sufity: malowane farbą emulsyjną, podwieszane,
- w przyziemiu znajduje się piec gazowy dwufunkcyjny,
- grzejniki stalowe, płytowe, drabinkowe,
- w budynku znajduje się szafa w zabudowie typu komandor,
- zabudowa kuchenna o przeciętnym stanie użytkowym,
- schody w konstrukcji drewnianej,
- w pokoju znajduje się kominek bez płaszcza wodnego,
- jedno pomieszczenie w podpiwniczeniu jest klimatyzowane,
- drzwi wewnętrzne pływiniowe, szklane.

Standard wykończenia pomieszczeń określono, jako **korzystny**.

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń



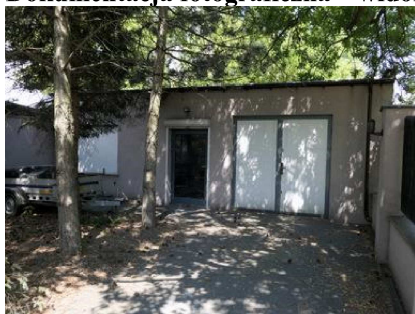




Opis budynku gospodarczego

Na przedmiotowej nieruchomości, w tylnej części działki mieści się budynek gospodarczy, składający się funkcjonalnie z dwóch części: garażu oraz z części zaadaptowanej na pomieszczenie biurowe z aneksem kuchennym oraz toaletą. Budynek parterowy, murowany, wykonany w technologii tradycyjnej, w zabudowie wolnostojącej, kilkudziesięcioletni. Posiada prostą, zwartą, sześcienną bryłę o przeciętnej formie architektonicznej. Budynek przykryty został dachem płaskim, krytym papą. Dostęp do części biurowej odbywa się poprzez drzwi, natomiast do garażu poprzez dwuskrzydłową bramę. Powierzchnia użytkowa 55,13 m². Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 12 %

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku



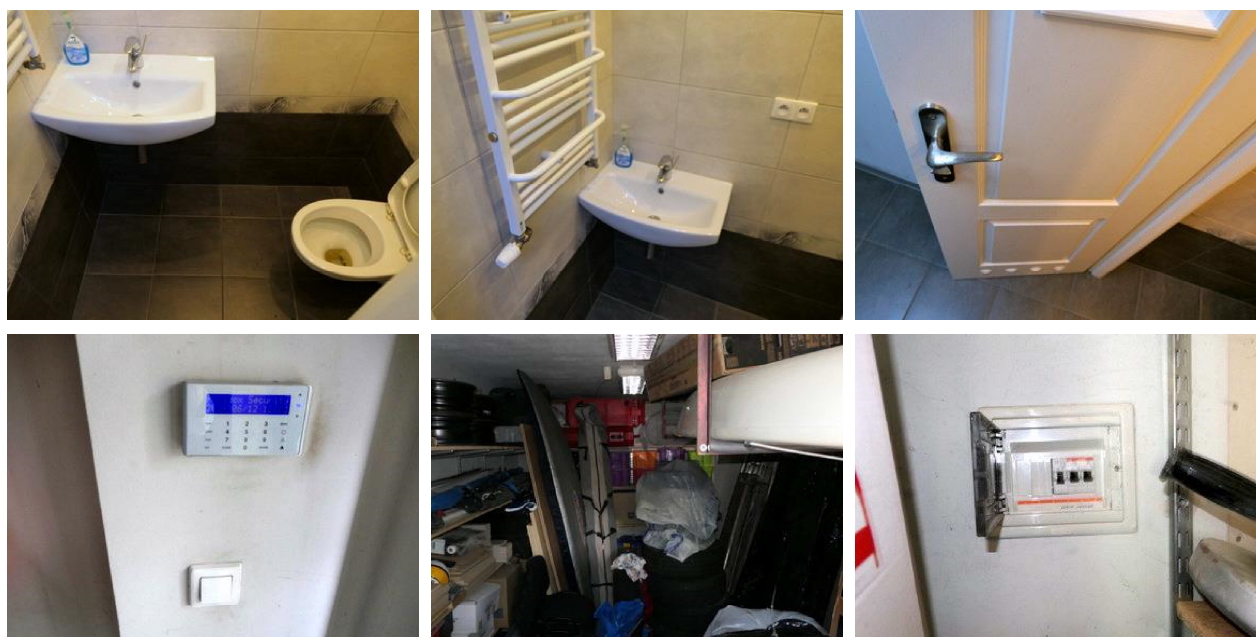
Na dzień oględzin pomieszczenia wykończone były w następującym standardzie:

- posadzki: panele laminowane, płytki ceramiczne,
- ściany: malowane farbą emulsyjną, płytki ceramiczne,
- sufity: malowane farbą emulsyjną, podwieszane,
- grzejniki stalowe, płytowe, drabinkowe,
- drzwi wewnętrzne pływcinowe.

Standard wykończenia pomieszczeń określono, jako korzystny.

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń





7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej nr PO1P/00049675/1. Księga prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Ustalenia stanu prawnego nieruchomości dokonano na podstawie protokołu z badania księgi wieczystej z dnia 12 czerwca 2019 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: województwo wielkopolskie, Poznań, obręb Piątkowo, ul. Stanisława Wachowiaka 2A.

Identyfikator działki: 306401_1.0053.AR_08.559, działka 559, B - tereny mieszkaniowe. Powierzchnia: 420 m².

Komentarz do migracji:

W łamie 4 ujawniono wpis: "arkusz mapy 3 (nr 1 k. akt)".

W łamie 5 ujawniono sposób korzystania: "rola, nieużytek".

W łamie 8 ujawniono wpis: "nr bieżący 1 po odłączeniu od nieruchomości KW. nr 45678, na wniosek z dnia 25 kwietnia 1972 r. nr 2776-2777/73, tu przeniesiono i wpisano dnia 26 kwietnia 1972 r.".

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale: 1

Po odłączeniu z KW 45 678 na podstawie wypisu z rejestru gruntów, karta 207 i wniosku DZ.KW/PO1P/00002098/06/001 z dnia 30 stycznia 2006 roku.

Wpisano dnia 3 lutego 2006 roku.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 20 czerwca 2006 roku Prezydenta Miasta Poznania, Poznań, karta 240 i wniosku DZ.KW/PO1P/00017611/06/001 z dnia 7 lipca 2006 roku.

Wpisano dnia 19 sierpnia 2006 roku.

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Printsoft Polska sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 63114948100000

Na podstawie umowy sprzedaży Rep A 2584/02 z dnia 24 maja 2002 roku, not. Wioletta Majchrzak, Poznań, karta 99-113 i wniosku Idz.Kw 14798/02 z dnia 27 maja 2002 roku.

Wpisano dnia 22 września 2003 roku.