

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 35 POŁOŻONEJ W POZNANIU PRZY UL. WILCZAK 20E ZAPISANEJ W KW NR PO1P/00304429/8



Sygnatura akt: KM 302/19

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 35 położonej w Poznaniu przy ul. Wilczak 20E wraz z udziałem wynoszącym 618/149863 cz. w nieruchomości wspólnej zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00090678/4, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

492 300 zł

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych

Opracowanie:

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	11 grudnia 2019 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	11 grudnia 2019 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	5 grudnia 2019 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości	5 grudnia 2019 roku

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest przy ul. Wilczak 20E, na terenie obrębu geodezyjnego Winiary, dzielnica Stare Miasto.

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 to dynamiczny ośrodek gospodarczy, akademicki, naukowy i kulturalny. Według zewnętrznych ocen przeprowadzonych przez agencję ratingową Moody's Investors Service, pod względem wiarygodności dla inwestorów nieznacznie ustępuje Warszawie. W Poznaniu działa osiem państwowych szkół wyższych i kilkanaście prywatnych, kształcących ok. 133 000 studentów. Na 1000 mieszkańców przypada 221 studentów - wśród dużych polskich miast Poznań zajmuje pod tym względem pierwsze miejsce.



Miasto jest silnie powiązane komunikacyjnie i ekonomicznie z otaczającymi je gminami powiatu poznańskiego (ze wspólną infrastrukturą np. wodociągami). Obecnie zauważa się przenoszenie mieszkańców z samego Poznania do ościennych miejscowości. Miasto podzielone jest na pięć dzielnic nieposiadających odrębności administracyjnej, jednakże wciąż posiadają one część instytucji gminnych oraz administracji państwowej.

Tabela: **Dzielnice miasta Poznania i ich charakterystyka**

Dzielnica miasta	Liczba ludności	Udział w liczbie ludności ogółem (%)	Powierzchnia (km ²)	Procentowy udział w powierzchni miasta (%)	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%	

Dzielnica **Stare Miasto** to jedna z najludniejszych dzielnic Poznania. Od 1990 roku nie posiada odrębności administracyjnej. Granice dzielnicy wyznaczają rozpoczynając od strony zachodniej: ul. Obornicka, ul. Lechicka, ul. Piątkowska, ul. Księcia Mieszka I, ul. Kazimierza Pułaskiego, ul. 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.

Południową część dzielnicy Stare Miasto zajmuje średniowieczny kompleks zabudowy powstały w wyniku lokacji na prawie magdeburskim w XIII oraz "dzielnica cesarska" powstała w początku XX wieku. Dalej na północ znajduje się największy park miasta - Park Cykada obejmujący pozostałości poznańskiej cykadeli. Jeszcze bardziej na północ znajdują się rozległe obszary zabudowy wielorodzinnej powstałej w większości po 1960 roku. Najbardziej oddaloną od centrum część dzielnicy zdominowała zabudowa jednorodzinna, tereny uprawne, kampus uniwersytecki na Morasku i Umultowie oraz kolejny kompleks leśny. W obrębie dzielnicy Stare Miasto znajdują się wszystkie poznańskie rezerwaty - "Rezerwat Meteoryt Morasko", "Rezerwat Żurawiniec" i "Rezerwat Kokoryczowe Wzgórze". Obecnie kierunek północny Poznania jest jednym z dominujących w rozwoju miasta. Nad brzegiem Warty zlokalizowany jest Szeląg, na którym dominuje zabudowa przemysłowa (w tym Lewobrzeżna Oczyszczalnia Ścieków). Na północ od Szelągu znajdują się Naramowice, charakteryzujące się dużym tempem rozbudowy o nowe osiedla. Punktem centralnym Naramowic jest ulica Naramowicka, mająca swój początek na skrzyżowaniu z ul. Słowiańską. Na terenie Naramowic znajduje się koncentracja zabudowy mieszkaniowej, znajdują się tu jednak również siedziby dużych firm, stosunkowo znaczna powierzchnia jest niezabudowana, z czego część objęta jest inwestycjami głównie o charakterze mieszkaniowym, m.in. ze względu na swoje ciekawe położenie pomiędzy Rezerwatem Żurawiniec od strony północno-zachodniej, a klinem zieleni przy Warcie od strony wschodniej. Swoje inwestycje prowadzi tu: TRUST Sp. z o.o., Konimpex-Invest S.A., UWI Inwestycje S.A., Echo Investment S.A., realizując głównie budynki wielorodzinne, ale również jednorodzinne w zabudowie szeregowej.

Otoczenie

Lokal znajduje się na terenie obrębu Wilczak – części miasta Poznania, znajdującej się we wschodniej części Winograd, nieopodal Warty. Obszar ten przebiega od skrzyżowania ulicy Naramowickiej, Szelągowskiej i Słowiańskiej, aż do ul. Lechickiej. Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal, położony jest przy ul. Wilczak, w rejonie skrzyżowania ulic Serbskiej i Wilczak. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal znajduje się na obszarze zespołu mieszkaniowego wybudowanego w okresie ostatnich kilku lat. Otoczenie budynku stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiekty o funkcji handlowo – usługowej. W niedalekim sąsiedztwie zlokalizowane są wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, w tym hipermarket TESCO, stacja benzynowa. Teren jest ogrodzony, monitorowany, z ochroną oraz kontrolą dostępu. W bliskiej odległości znajdują się nadwarciańskie tereny zielone. Teren zlokalizowany jest blisko centrum miasta, z dogodnym połączeniem komunikacyjnym (autobusy miejskie), w rejonie dwóch winogradzkich parków. W bezpośrednim sąsiedztwie osiedla wybudowano Lewobrzeżną Oczyszczalnię Ścieków dla miasta Poznania. Dojazd do nieruchomości od strony centrum Poznania ulicą Szelągowską dalej ulicą Wilczak lub Serbską. Dojście do budynku utwardzone kostką betonową typu „Poz-bruk”.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości



Poniżej przedstawiono lokalizację na wycinkowej mapie ewidencyjnej.



Źródło: www.city.poznan.pl

Opis budynku

Przedmiotowy lokal mieszkalny jest usytuowany w budynku wielorodzinnym posiadającym sześć kondygnacji nadziemnych, wykonanym w technologii tradycyjnej w 2014 roku. Na kondygnacji podziemnej znajduje się hala garażowa oraz komórki lokatorskie. Każda z klatek wejściowych wyposażona jest w szyb windowy.

Instalacje:

- wodna,
- kanalizacyjna,
- elektryczna,
- telefoniczna,
- domofonowa.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku oraz klatki schodowej





Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny nr 35 położony jest na drugim piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

- pokoju z aneksem kuchennym oraz z wyjściem na balkon,
- pokoju,
- łazienki z WC,
- korytarza.

Na dzień wizji lokalnej lokal wykończony był w następującym standardzie:

- posadzki:
 - pokój z aneksem kuchennym – panele laminowane,
 - pokój – panele laminowane,
 - korytarz – panele laminowane, płytki ceramiczne,
 - łazienka z WC – płytki ceramiczne,
- ściany:
 - pokój z aneksem kuchennym – malowane farbą emulsyjną, płytki ceramiczne,
 - pokój – malowane farbami emulsyjnymi,
 - korytarz – malowane farbami emulsyjnymi,
 - łazienka z WC – płytki ceramiczne, malowane farbami emulsyjnymi,
- sufity – z folii PCV napinany, z połyskiem, o kolorze białym lub czarnym,
- drzwi wejściowe – antywłamaniowe,
- drzwi wewnętrzne – pływające,
- stolarka okienna – z PCV,
- grzejniki – stalowe płytowe; drabinkowy w łazience,
- na korytarzu znajduje się szafa w zabudowie typu komandor,
- zabudowa kuchenna o korzystnym stanie użytkowym.

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako **korzystny**.

Funkcjonalność określono jako **korzystną**:

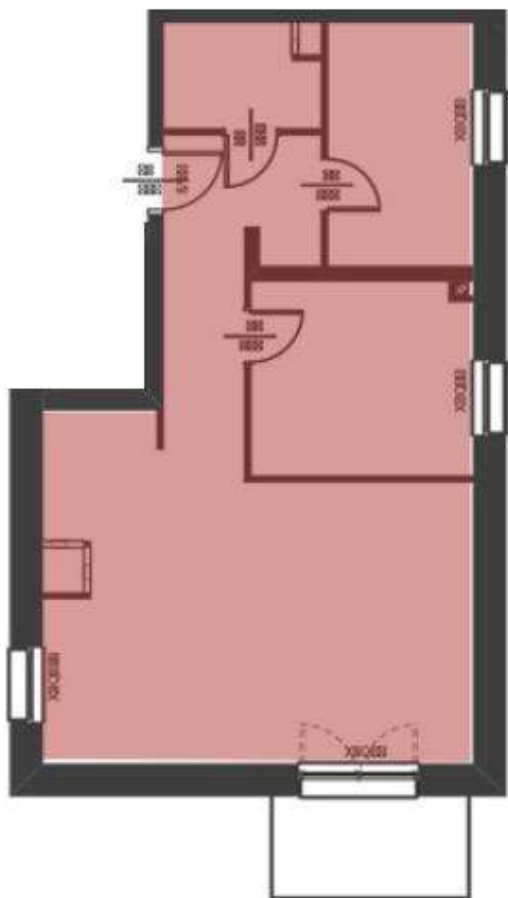
- lokal posiada pokój z aneksem kuchennym,
- lokal posiada balkon,
- układ funkcjonalny pomieszczeń jest korzystny.

Powierzchnia użytkowa: **61,80 m²**

Powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie pomiarów pomieszczeń wykonanych w dniu wizji lokalnej oraz informacji zawartej w księdze wieczystej nr PO1P/00304429/8.

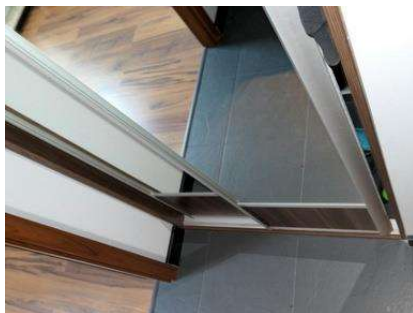
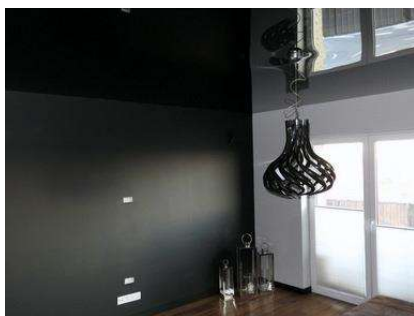
Wypożyczenie lokalu w instalacje:

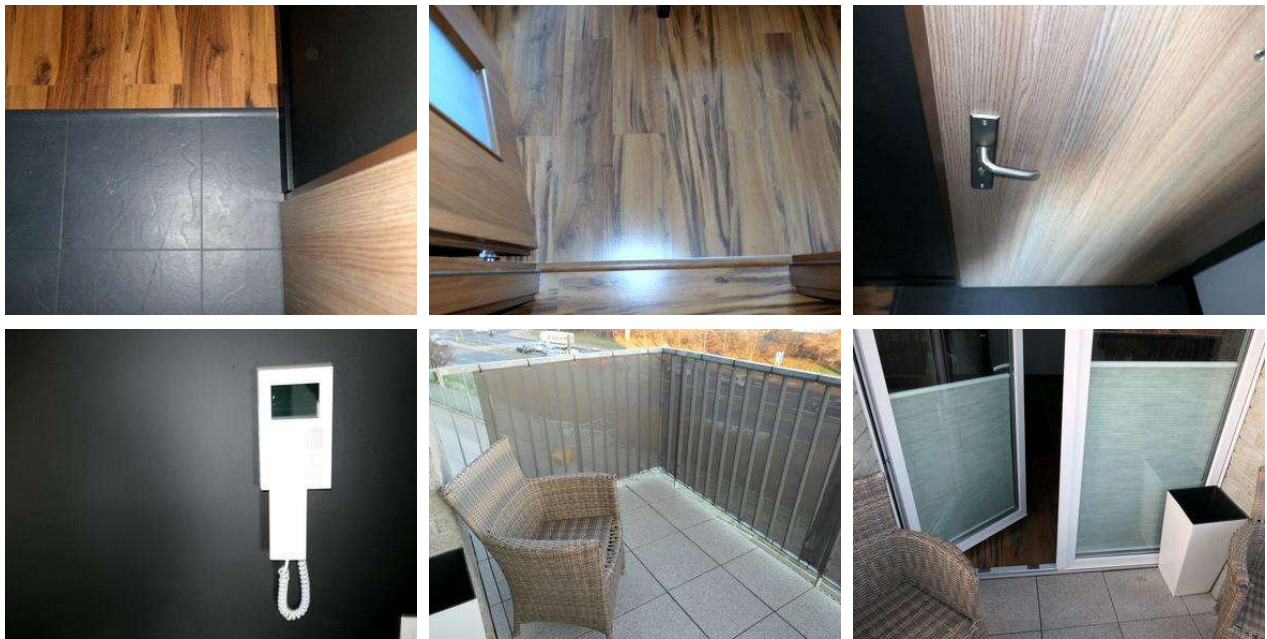
- elektryczna,
- wodno-kanalizacyjna,
- C.O.,
- domofonowa.

Poglądowy rzut lokalu (bez zachowania skali)

Źródło: www.agrobex.pl

Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń





7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu księga wieczysta nr PO1P/00304429/8.

Dla nieruchomości gruntowej oraz części wspólnych budynku prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu księga wieczysta nr PO1P/00090678/4.

Ustalenia stanu prawnego dokonano na podstawie protokołów z badania ksiąg wieczystych przeprowadzonego dnia 5 grudnia 2019 roku.

PO1P/00304429/8

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: województwo wielkopolskie, Poznań, Stare Miasto, ul. Wilczak 20E/35.

Lokal mieszkalny. Pokój z aneksem kuchennym, 2 pokoje, łazienka, korytarz. Powierzchnia: 61,80 m².

Na podstawie wypisu z kartoteki lokali z dnia 25 czerwca 2014 roku Prezydenta Miasta Poznania, Poznań, karta 2416-2418 i wniosku DZ.KW/PO1P/00038093/15/001 z dnia 7 grudnia 2015 roku.

Wpisano dnia 10 grudnia 2015 roku.

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

1. Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału: 618 / 149863

KW: PO1P / 00090678 / 4

Numer udziału: 64

Rodzaj zmiany: dokonano zmiany wysokości udziału

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej Rep A 8589/2015 z dnia 2 grudnia 2015 roku, not. Agnieszka Sztylak, Poznań, karta 2-18 w KW PO1P/00304429/8 i wniosku DZ.KW/PO1P/00038093/15/001 z dnia 7 grudnia 2015 roku.

Wpisano dnia 10 grudnia 2015 roku.

Na podstawie zmiany wysokości udziałów nieruchomości wspólnej Rep A 8733/2017 z dnia 22 listopada 2017 roku, not .Agnieszka Sztylak, Poznań, karta 7720-7753 w KW PO1P/00090678/ 4 i wniosku DZ.KW/PO1P/00042638/17/001 z dnia 22 listopada 2017 roku.

Wpisano dnia 22 stycznia 2017 roku.