

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI****1.1.1. Położenie:** Biedrusko, ul. Zjednoczenia 292 m. 39**1.1.2. Rodzaj nieruchomości:** nieruchomość lokalowa

Budynek w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal położony jest w Biedrusku przy ul. Zjednoczenia, będącej drogą dwukierunkową, utwardzoną asfaltem. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna kilkudziesięcioletnia. W sąsiedztwie budynku mieści się podstawowe zaplecze handlowo-usługowe, placówki oświatowe oraz liczne miejsca parkingowe dla mieszkańców. Przystanek komunikacji miejskiej autobusowej zlokalizowany jest w odległości około 400 metrów. Dojazd do nieruchomości określono jako korzystny, drogami utwardzonymi asfaltem.

Szacowany lokal mieszkalny nr 39 położony jest na III piętrze budynku wielorodzinnego. Jest to obiekt o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (piwnice) wybudowany w latach 80-tych XX wieku w technologii przemysłowej. Budynek nie jest wyposażony w windy osobowe. Klatki schodowe malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, na posadzkach lastriko. Teren wokół budynku zagospodarowany został zielenią osiedlową. Dojścia do budynku utwardzono kostką betonową. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym. Gospodarka remontowa prowadzona jest w sposób prawidłowy.

Lokal mieszkalny położony jest na III piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń: korytarza, kuchni, pokoju, pokoju, łazienki z WC. Pomimo przeprowadzenia w ostatnich latach remontu, z uwagi na brak systematycznej dbałości o stan techniczny oraz utrzymanie porządku, standard lokalu należy ocenić jako przeciętny. Powierzchnia użytkowa 42,90 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu księga wieczysta nr PO1P/00271942/9.

1.2. CEL WYCENY:

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

1.3. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

/określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej/

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 39 zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00271942/9, położonej w Biedrusku przy ul. Zjednoczenia 292 wraz z udziałem wynoszącym 456/19520 cz. w nieruchomości wspólnej, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00203054/0, wg stanu na dzień wizji lokalnej:

339 500 zł

słownie: trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych

1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY: 9 września 2025 roku**1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:** 9 września 2025 roku

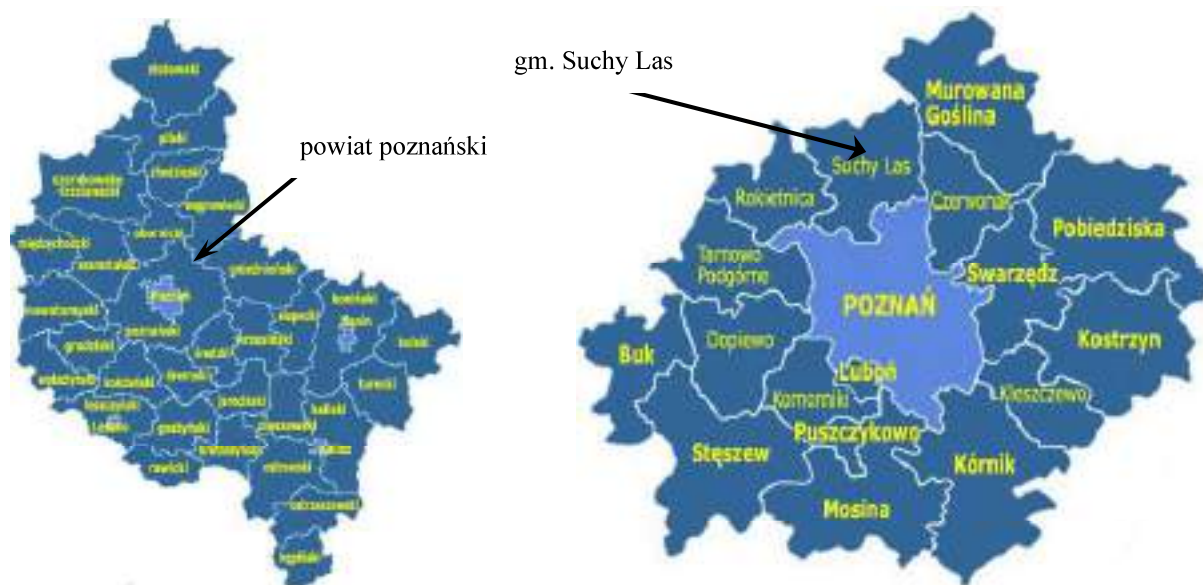
.....
(pieczęć i podpis)

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny, zlokalizowany jest w Biedrusku, gmina Suchy Las, przy ul. Zjednoczenia 292.



Gmina Suchy Las to gmina wiejska położona w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, bezpośrednio granicząca od południa z miastem Poznań. Sąsiaduje z gminami: Oborniki (od północy), Murowana Goślina i Czerwonak (od wschodu) oraz Rokietnica (od zachodu). Siedzibą gminy jest miejscowość Suchy Las.

Jednostki pomocnicze gminy stanowi pięć osiedli: Suchy Las, Suchy Las – Wschód, Biedrusko, Złotniki – Osiedle, Osiedle Grzybowe, oraz sześć sołectw: Chłudowo, Gołęczewo, Jelonek, Ziałtkowo, Złotkowo i Złotniki – Wieś.

Powierzchnia gminy wynosi 116,55 km², co stanowi 6,14% powierzchni powiatu poznańskiego. Znaczną część terenu zajmuje poligon wojskowy w Biedrusku (ok. 62,6% powierzchni gminy), w większości pokryty lasami, pełniący funkcję rekreacyjno-przyrodniczą oraz wchodzący w skład obszarów chronionych sieci Natura 2000. Według danych GUS w 2019 roku gminę zamieszkiwało 17 812 osób, co stanowiło ok. 4,6% ludności powiatu poznańskiego. Średnia gęstość zaludnienia wynosiła wówczas 152,8 osób/km². Największe i najszybciej rozwijające się miejscowości to Suchy Las i Złotniki, a powyżej tysiąca mieszkańców liczą także Biedrusko i Chłudowo.

Pod względem środowiskowym gmina położona jest w obrębie Pojezierza Wielkopolskiego. W 1994 roku utworzono tu Obszar Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”, który graniczy z Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Morasko” w Poznaniu. W jego obrębie znajduje się Rezerwat Meteorytów, w którym zachowały się kratery powstałe w wyniku upadku deszczu meteorytowego.

Na terenie gminy zachowały się również cenne elementy dziedzictwa kulturowego, m.in. drewniany kościół pw. Wszystkich Świętych w Chłudowie, zabytkowy park w Chłudowie, historyczna zabudowa Gołęczewa – niemieckiej „wsi wzorcowej” – oraz pałac w Biedrusku.

Gmina Suchy Las ma charakter głównie mieszkaniowy, z dynamicznie rozwijającą się zabudową jednorodziną i usługową. W południowej części gminy zlokalizowana jest znaczna liczba salonów samochodowych i usług motoryzacyjnych, co nadało temu obszarowi charakter tzw. „samochodowego zagłębia”. W strukturze usługowej istotną rolę pełnią również obiekty sportowo-rekreacyjne, m.in. Park Wodny „Octopus” oraz Hala Sportowo-Widowiskowa Gminnego Ośrodka Sportu.

Gmina jest dobrze skomunikowana z Poznaniem i regionem. Przebiegają przez nią: linia kolejowa nr 354 (Poznań – Piła), droga krajowa nr 11 (Poznań – Kołobrzeg) oraz droga ekspresowa S11, której odcinek rozpoczyna się węzłem Złotkowo. Od strony Poznania do Suchego Lasu prowadzi wiadukt im. Gabriela Narutowicza. Komunikację autobusową obsługują: Zakład Komunikacji Publicznej Suchy Las Sp. z o.o., Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne w Poznaniu Sp. z o.o. oraz Zakład Usług Komunikacyjnych „Rokbus” Sp. z o.o.

Biedrusko to wieś położona w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w gminie Suchy Las. Miejscowość leży nad rzeką Wartą, około 5 km na północ od granic administracyjnych Poznania i około 15 km od jego centrum.

Biedrusko jest jedną z większych miejscowości gminy, liczącą ponad tysiąc mieszkańców. Na jej terenie zlokalizowany jest znaczący kompleks wojskowy – poligon Biedrusko, który obejmuje rozległe tereny leśne i przyrodnicze. Poligon ten stanowi około 2/3 powierzchni całej gminy Suchy Las i pełni zarówno funkcję militarną, jak i przyrodniczo-rekreacyjną, będąc obszarem chronionym w ramach sieci Natura 2000 oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”.

Miejscowość posiada również walory kulturowe i historyczne – na jej terenie znajduje się pałac z przełomu XIX i XX wieku, dawna siedziba rodu von Hohenlohe-Ingelfingen, otoczona parkiem krajobrazowym.

Biedrusko pełni przede wszystkim funkcję mieszkaniową, rozwijając się jako zaplecze osadnicze Poznania. Bliskość stolicy regionu, dogodnie połączenia komunikacyjne oraz atrakcyjne warunki przyrodnicze sprawiają, że wieś cieszy się rosnącym zainteresowaniem mieszkańców i inwestorów.

Lokalizacja szczegółowa

Budynek w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal położony jest w Biedrusku przy ul. Zjednoczenia, będącej drogą dwukierunkową, utwardzoną asfaltem. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna kilkudziesięcioletnia. W sąsiedztwie budynku mieści się podstawowe zaplecze handlowo-usługowe, placówki oświatowe oraz liczne miejsca parkingowe dla mieszkańców. Przystanek komunikacji miejskiej autobusowej zlokalizowany jest w odległości około 400 metrów. Dojazd do nieruchomości określono jako korzystny, drogami utwardzonymi asfaltem.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości



Poniżej przedstawiono lokalizację na wycinkowej mapie ewidencyjnej.



Źródło: <https://suchylas.e-mapa.net/>

Opis budynku

Szacowany lokal mieszkalny nr 39 położony jest na III piętrze budynku wielorodzinnego. Jest to obiekt o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (piwnice) wybudowany w latach 80-tych XX wieku w technologii uprzemysłowionej. Budynek nie jest wyposażony w windy osobowe. Klatki schodowe malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, na posadzkach lastriko. Teren wokół budynku zagospodarowany został zielenią osiedlową. Dojścia do budynku utwardzono kostką betonową. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym. Gospodarka remontowa prowadzona jest w sposób prawidłowy.

Instalacje w budynku:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodociągowo-kanalizacyjna,
- instalacja gazowa,
- C.O. – kotłownia gazowa,
- instalacja teletechniczna,
- instalacja domofonowa.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku oraz klatki schodowej





Opis lokalu mieszkalnego

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

- korytarza,
- kuchni,
- pokoju,
- pokoju,
- łazienki z WC.

Zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej tj. 1 lipca 2025 roku, lokal wykończony był w następującym standardzie:

- posadzki: panele laminowane, płytki ceramiczne,
- ściany: malowane farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne,
- sufity – malowane farbami emulsyjnymi, w łazience widoczne odspojenie tynku oraz ślady wilgoci,
- drzwi wejściowe – typowe, o znacznym stopniu zużycia
- drzwi wewnętrzne – płytowe,
- stolarka okienna – z PCV,
- parapety – konglomerat,
- zabudowa kuchenna o korzystnych walorach użytkowych,
- grzejniki – żeliwne.

Pomimo przeprowadzenia w ostatnich latach remontu, z uwagi na brak systematycznej dbałości o stan techniczny oraz utrzymanie porządku, standard lokalu należy ocenić jako przeciętny.

Funkcjonalność lokalu określono jako przeciętną:

- lokal posiada oddzielną kuchnię,
- lokal nie posiada balkon,
- lokal posiada łazienkę z WC,
- do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 2,70 m².

Położenie na piętrze – III piętro.

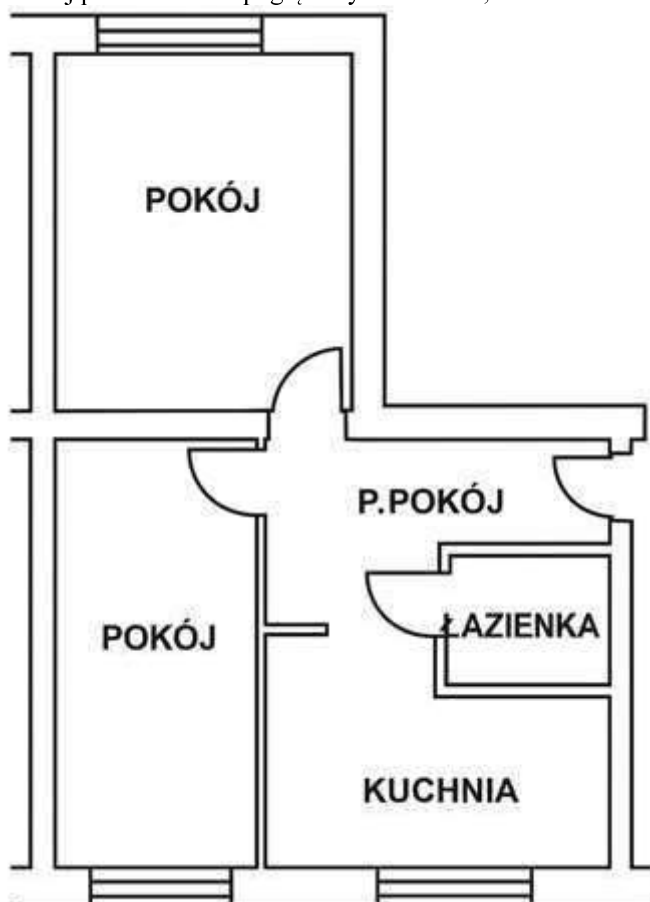
Powierzchnia użytkowa: 42,90 m².

Zgodnie z wypisem z kartoteki lokali z dnia 18 sierpnia 2010 roku, pow. użytkowa lokalu nr 39 wynosi 42,90 m², natomiast piwnicy 2,70 m².

Wyposażenie lokalu w instalacje:

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

Poniżej przedstawiono poglądowy rzut lokalu, bez zachowania skali:



Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń



