

## OPERAT SZACUNKOWY

### Nieruchomości gruntowej zabudowanej

Zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Sarmackiej 7,  
działka gruntu nr 7/17, powierzchnia działki 0,3319 ha.

**Cel wyceny:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, zabudowanej dla potrzeb sprzedaży.

**Zakres wyceny:** Obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości.



**Wartość rynkowa nieruchomości: 2 263 000 zł**

Słownie: dwa miliony dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące złotych

Wykonał:

Wiktor Jokiel

Poznań, dnia 31.05.2019 r.

## SPIS TREŚCI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 ZESTAWIENIE Z OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>2 DANE WYJŚCIOWE .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1 PODSTAWA FORMALNA .....  | 4         |
| 2.2 PODSTAWA PRAWA .....   | 4         |
| 2.3 PODSTAWA MERYTORYCZNA .....  | 5         |
| <b>3 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....  | 5         |
| 3.1.1 Dane z ewidencji gruntów dla działki nr 7/17 .....                           | 5         |
| 3.1.2 Wpisy w księdze wieczystej nr PO1P/00111001/2 .....                          | 6         |
| 3.2 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE .....                                    | 6         |
| 3.3 LOKALIZACJA .....  | 7         |
| 3.4 OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY .....   | 7         |
| <b>4 PROCEDURA SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI .....</b>                                  | <b>10</b> |
| 4.1 UWARUNKOWANIA PRAWNE DROGI SZACOWANIA .....                                    | 10        |
| 4.2 PODEJŚCIE DOCHODOWE, METODA INWESTYCYJNA, TECHNIKA KAPITALIZACJI PROSTEJ ..... | 11        |
| 4.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA DO GRUNTU .....                             | 12        |
| 4.4 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH .....                                 | 13        |
| <b>5 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>                          | <b>17</b> |
| 5.1 WSTĘP DO OSZACOWANIA .....   | 17        |
| 5.2 OBLCZENIA DOTYCZĄCE WYCENY – PODEJŚCIE DOCHODOWE .....                         | 17        |
| 5.2.1 Obliczenie wysokości stopy kapitalizacji .....                               | 17        |
| 5.2.2 Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej .....                 | 19        |
| 5.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU .....        | 21        |
| 5.4 KRYTERIA WYBORU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH .....                                  | 22        |
| 5.5 OBLCZENIA .....  | 23        |
| 5.5.1 Wykaz transakcji podobnymi nieruchomościami .....                            | 23        |
| 5.5.2 Określenie zakresu współczynników korygujących .....                         | 24        |
| 5.5.3 Określenie wartości prawa UW gruntu .....                                    | 24        |
| 5.6 WNIOSKI I ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU .....                                      | 25        |
| <b>6 KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA, ZAŁĄCZNIKI .....</b>                                  | <b>26</b> |
| 6.1 ZASTRZEŻENIA .....   | 26        |
| 6.2 ZAŁĄCZNIKI .....   | 26        |

## 1 ZESTAWIENIE Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| Rodzaj danych              | Dane  |
|----------------------------|---|
| Przedmiot wyceny           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Nieruchomość gruntowa, zabudowana, zlokalizowana w Poznaniu przy ul. Sarmackiej 7,</li><li>• Działka gruntu nr 7/17 w użytkowaniu wieczystym,</li><li>• Powierzchnia działki - 0,3319 ha,</li><li>• Księga wieczysta nr PO1P/00111001/2,</li><li>• Powierzchnia użytkowa budynku biurowego wynosi - 992,50 m<sup>2</sup></li><li>• W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania (Uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania) przedmiotowy teren – działka nr 7/17 – przeznaczony jest jako tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</li></ul> |
| Cel wyceny                 | Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, zabudowanej dla potrzeb sprzedaży.  |
| Data                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sporządzenia operatu – 31.05.2019 r.</li></ul>  |
| Zastosowana procedura      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Szacowania nieruchomości dokonano podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, technika kapitalizacji prostej a wartość prawa u.w. gruntu w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.</li></ul>  |
| Oszacowana wartość rynkowa | <p>Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: <b>2 263 000 zł</b><br/>Słownie: dwa miliony dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące złotych</p> <p>W tym wartość prawa u.w. gruntu wynosi: <b>1 603 000 zł</b><br/>Słownie: milion sześćset trzy tysiące złotych</p>  |
| Wykonawca                  | Wiktor Jokiel   |
| Podpis i pieczęć           |   |

## **2 DANE WYJŚCIOWE**

---

### **2.1 PODSTAWA FORMALNA**

---

**Zleceniodawca:**

Spółdzielcze Przedsiębiorstwo "Prebud" z siedzibą w Poznaniu przy ul. Sarmackiej 7. Zlecenie z dnia 22.05.2019 r.

**Autor operatu:**

Wiktor Jokiel, rzecznikmajątkowy, uprawnienia zawodowe nr 4153 nadane Prezesa Urzędu Mieszkaniowego i Rozwoju Miast członek Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu.

**Przedmiot i zakres wyceny:**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, zabudowana, zlokalizowana w Poznaniu przy ul. Sarmackiej 7, działka gruntu nr 7/17.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości.

**Cel wyceny:**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, zabudowanej, dla potrzeb sprzedaży.

**Data:**

Sporządzenia wyceny – 31.05.2019 r.

Na którą określono wartość przedmioty wyceny – 31.05.2019 r.

Na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 27.05.2019 r.

Dokonania oględzin – 27.05.2019 r.

### **2.2 PODSTAWA PRAWA**

---

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. 2018, poz. 1025 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z 2004 roku ze zmianami),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. j. z 2018 r. poz. 1916 z późniejszymi zmianami).
- Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny – stan obowiązujący na datę wyceny.

## **2.3 PODSTAWA MERYTORYCZNA**

---

a) Źródła informacji:

- księga wieczysta nr PO1P/00111001/2,
- wypisy z rejestru gruntów,
- oględziny nieruchomości,
- mapa ewidencyjna,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Poznania i Studium,
- dokumentacja techniczna nieruchomości udostępniona przez Zleceniodawcę.

b) Materiały pomocnicze:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami),
- PN-70/B-02365 - Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru – jako materiał pomocniczy,
- PN-ISO – 9836:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych – jako materiał pomocniczy.
- „Systemy i procedury szacowania nieruchomości” R. Cyberman, A. Hopfer, 1999 r.
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” Sabina Źróbek, Mirosław Bełej,
- „Wycena” kwartalnik rzeczników majątkowych i zarządzających nieruchomościami.

## **3 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**

---

### **3.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

---

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, zabudowana, zlokalizowana w Poznaniu przy ul. Sarmackiej 7, działka gruntu nr 7/17.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości.

#### **3.1.1 DANE Z EWIDENCJI GRUNTÓW DLA DZIAŁKI NR 7/17**

---

- Województwo – wielkopolskie
- Powiat – Miasto Poznań
- Jednostka ewidencyjna – M. Poznań
- Obręb – Naramowice
- Bi – inne tereny zabudowane
- Działki nr – 7/17
- Powierzchnia – 0,3319 ha
- KW PO1P/00111001/2
- ul. Sarmacka 7

### 3.1.2 WPISY W KSIĘDZE WIECZYSTĘ NR PO1P/00111001/2

Dział I – Poznań, obręb Naramowice, ul. Sarmacka 7, inne tereny zabudowane, działka nr 7/17, obszar 0,3319 ha, budynki: budynek murowany piętrowy administracyjno – usługowy o powierzchni 606,70 m<sup>2</sup> oraz dziewięć murowanych garaży o powierzchni łącznej 144 m<sup>2</sup>.

Dział I – SP – Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 27.12.2094 r. Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i stanowiący odrębną nieruchomość budynek: - murowany piętrowy budynek administracyjno-usługowy o powierzchni 606,70 m<sup>2</sup>, którego lokalizacja ma charakter stały; - 9 (dziewięć) murowanych jednokondygnacyjnych garaży o łącznej powierzchni 144 m<sup>2</sup>.

Dział II – Właściciel – Miasto Poznań. Użytkownik Wieczysty – Spółdzielcze Przedsiębiorstwo Prebud w Poznaniu.

Dział III – Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka umowna w kwocie 450000 zł na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. we Wrocławiu.



**UWAGA - Rzecznikowi określił wartość nieruchomości jako wolną od obciążeń hipotecznych.**

**Treść KW nr PO1P/00111001/2 opracowano na podstawie wydruku z internetowego podsystemu centralnego dostępu do ksiąg wieczystych z dnia 28.05.2019 r. – wydruk zamieszczony w załącznikach stanowi integralną część opracowania.**

### 3.2 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzone przed dniem 1.01.1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Wydziale Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Miasta Poznania Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wygasł z dniem 31.12.2003 r.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania (Uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania) przedmiotowy teren – działka nr 7/17 – przeznaczony jest jako tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

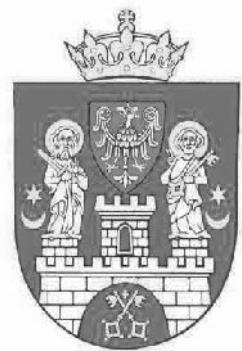
#### Widok fragmentu rysunku Studium i wycenianej nieruchomości



### **3.3 LOKALIZACJA**

---

Poznań – stolica Wielkopolski, miasto wojewódzkie, jedno z największych w kraju, 580 tys. mieszkańców, 261 km kw. powierzchni, leży nad Wartą na wysokości 50-150 m n.p.m. Jeden z najznaczniejszych krajowych węzłów drogowych i kolejowych o znaczeniu międzynarodowym (10 ważnych szos, 10 linii kolejowych), znaczny ośrodek przemysłowy (fabryki przemysłu metalowego, chemicznego, odzieżowego, drzewnego, spożywczego), naukowy (9 wyższych uczelni państwowych i kilka prywatnych), kulturalny (7 teatrów, 3 słynne chóry chłopięce i męskie, międzynarodowe festiwale skrzypcowe im. Henryka Wieniawskiego, festiwal teatralny Malta), handlowy (Międzynarodowe Targi Poznańskie - w ciągu roku ponad 25 międzynarodowych imprez targowych).



### **3.4 OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY**

---

Stan nieruchomości gruntowej zabudowanej określono na podstawie oględzin przeprowadzonych dnia 27.05.2019 r.

#### **OPIS GRUNTU**

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu przy ul. Sarmackiej 7, obręb Naramowice. Stanowi działkę gruntu nr 7/17 o powierzchni 3319 m<sup>2</sup>. Działka o nieregularnym kształcie zbliżonym do trapezu, teren płaski lekko opadający w kierunku północnym. Dojazd do nieruchomości na dzień oględzin odbywa się drogą publiczną – ul. Sarmacką a następnie poprzez działkę nr 7/10 i 114/4. Dostęp do drogi publicznej wycenianej nieruchomości może się odbywać poprzez działki nr 7/12 i 7/16 będące w administracji Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu (przyjęto na podstawie pisma z dnia 04.07.2008 r.)

Na dzień oględzin działka nr 7/17 była zabudowana:

- budynkiem administracyjno biurowym
- budynkiem murowanym ośmiu garaży
- śmietnikiem murowanym,

Na działce posadowiono także siedem garaży blaszanych i dwa z płyty warstwowej. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zleceniodawcy trzy murowane garaże, jeden z płyty warstwowej i sześć blaszanych stanowią nakłady innych właścicieli na gruncie użytkownika wieczystego. W związku z wynajmem znacznej części pomieszczeń do niektórych z nich w trakcie oględzin nie było dostępu. Na działce znajdują się także drogi i parking utwardzony nawierzchnią betonową oraz ogrodzenie terenu z siatki metalowej ze stalową bramą wjazdową. Teren oświetlony lampami rtęciowymi zamocowanymi na budynku administracyjno – biurowym.

Przedmiotowa nieruchomość jest uzbrojone w sieć energii elektrycznej, wodociągu, gazu (w drodze) i kanalizacji. Położenie nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania jak i funkcjonującego zapisu w studium należy określić jako dobre. Otoczenie wycenianych nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, tereny zieleni (ROD) i droga. W odległości około 4 km znajduje się centrum Poznania.



### Instalacje:

- elektryczna,
- wodociągowa,
- ogrzewanie i c.w.u. – zdalaczynne,
- kanalizacyjna,
- wentylacyjna – grawitacyjna,
- odgromowa,
- alarmowa, światłowodowa,
- w niektórych pomieszczeniach biurowych klimatyzacja.

### Zestawienie powierzchni:

|   |                              |
|---|------------------------------|
| ■ <b>Powierzchnia użytkowa</b>                          | <b>992,50 m<sup>2</sup></b>  |
| W tym:  |                              |
| ■ Powierzchnia komunikacji (korytarze, klatka schodowa) | 212,30 m <sup>2</sup>        |
| ■ <b>Powierzchnia zabudowy</b>                          | <b>587,55 m<sup>2</sup></b>  |
| ■ <b>Kubatura</b>                                       | <b>3848,00 m<sup>3</sup></b> |

### Opis budynku garażowego:

Budynek ośmiu garaży, parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej. Budynek powstał w drugiej połowie lat siedemdziesiątych. Na dzień oględzin obiekt pełni funkcje garaży. Budynek na dzień oględzin reprezentuje średni stan techniczny i standard wykończenia wnętrza. Stopień zużycia technicznego budynku można określić na około 30 – 40 %.

### Opis techniczny budynku:

- fundamenty – żelbetowe,
- ściany fundamentowe – z bloczków betonowych,
- konstrukcja – tradycyjna, murowana,
- ściany zewnętrzne – murowana z bloczków Alfa i z cegły,
- elewacja – tynk cementowo - wapienny,
- ściany wewnętrzne – murowane z elementów drobowymiarowych,
- stropodach – masywny, żelbetowy, z płyt korytkowych, kryty papą,
- tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne,
- obróbki blacharskie – blacha ocynkowana,
- posadzki – betonowe,
- stolarka drzwiowa – bramy wjazdowe drewniane i z płyty warstwowej lub blachy.

### Instalacje:

- elektryczna,

### Zestawienie powierzchni:

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| ■ <b>Powierzchnia użytkowa</b> | <b>127,20 m<sup>2</sup></b> |
| ■ <b>Powierzchnia zabudowy</b> | <b>152,76 m<sup>2</sup></b> |
| ■ <b>Kubatura</b>              | <b>412,46 m<sup>3</sup></b> |

Dane techniczne budynków przyjęto na podstawie oględzin nieruchomości, dokumentów technicznych budynków (projektów technicznych), innych dokumentów i informacji uzyskanych od właściciela.

Ogólnie można ocenić nieruchomość jako ciekawą pod względem lokalizacji (położenie w pośredniej części miasta w sąsiedztwie rozwiniętej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej). Budynek administracyjno – biurowy zlokalizowany na działce reprezentuje średni stan techniczny i standard wykończenia wnętrza. W części pomieszczeń może on nie spełniać już oczekiwania potencjalnego najemcy pomieszczeń biurowych. Pomimo tego obiekt w większej części jest przedmiotem wynajmu, jednak uzyskiwane czynsze najmu są na poziomie poniżej średnich dla podobnego segmentu nieruchomości co przynajmniej w części jest spowodowane standardem wykończenia i stanem technicznym obiektu.

## **4 PROCEDURA SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI**

---

### **4.1 UWARUNKOWANIA PRAWNE DROGI SZACOWANIA**

---

Niniejsza wycena została sporządzona w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla potrzeb sprzedaży.

Wycena taka powinna być przeprowadzona przez rzecznika majątkowego na podstawie wartości rynkowej nieruchomości lub też praw do niej.

Wartość rynkową określa się, dla nieruchomości – praw do nich, które są lub mogą być przedmiotem obrotu zgodnie z art. 150 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art.152 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego a dodatkowo, w przypadku zaistnienia uwarunkowań nie pozwalających na zastosowania ww. podejścia, podejścia mieszanego.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wyróżnia się trzy podejścia:

- podejście porównawcze
- podejście dochodowe
- podejście mieszane

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzecznik majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ponieważ na rynku lokalnym nie odnotowano transakcji rynkowych podobnymi obiektami biurowo – socjalno – administracyjnymi, będącymi przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

## MAPA OGÓLNA LOKALIZACJI OBIEKTU



Lokalizacja nieruchomości wycenianej

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Fot. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 – widok ogólny nieruchomości i otoczenie





Fot. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 – widok wewnętrzny budynku biurowego





