ABLEGAT
WIKTOR JOKIEL

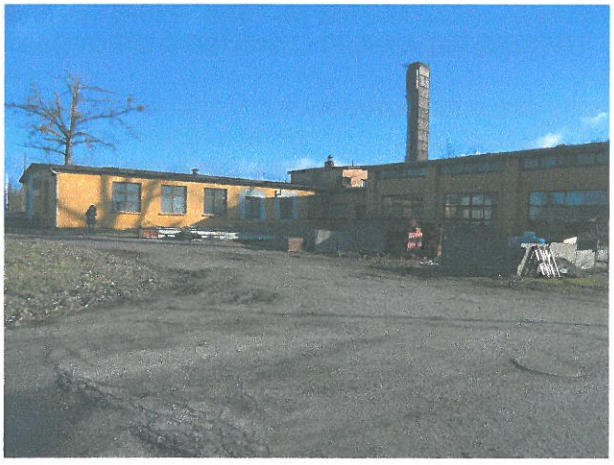
OPERAT SZACUNKOWY

Części nieruchomości gruntowej zabudowanej

Zlokalizowanej w Pólku przy ul. Topolowej 1, gmina Kaźmierz,
działki gruntu nr 81/39, 81/43, 81/44, 81/45, powierzchnia działek 2,5043 ha.

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej części 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 części nieruchomości: 1 165 000 zł
Słownie: milion sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

W tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu:
417 194 zł
słownie: czterysta siedemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote

Wykonał:
Wiktor Jokiel

Poznań, dnia 25.02.2019 r.

ul. Keplera 4A/9
60-158 Poznań
e-mail ablegat@o2.pl

TEL. 0-609 794 781
NIP 923 115 31 80
REGON 411483256

1 *ZESTAWIENIE INFORMACJI*

Rodzaj danych	Dane
Przedmiot wyceny	• Część nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zlokalizowanej w Pólku przy ul. Topolowej 1, gmina Kaźmierz, • Działki gruntu nr 81/39, 81/43, 81/44, 81/45, • Powierzchnia łączna działek - 2,5043 ha, • Księga wieczysta nr PO1A/00029927/2, • Powierzchnia użytkowa budynków wynosi łącznie 2319 m^2. • Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz przyjętą Uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XXXV/210/01 z dnia 12.11.2001 r. z późniejszymi zmianami działka nr 81/39 jest przeznaczona w części jako tereny przemysłowe i gospodarcze a w części jako tereny zabudowy mieszkaniowej, działka nr 81/45 w części jest przeznaczona jako tereny przemysłowe i gospodarcze a w części jako tereny zieleni dolinnej niskiej oraz zieleni izolacyjnej, działki nr 81/43 i 81/44 są przeznaczone jako tereny przemysłowe i gospodarcze.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej, zabudowanej dla potrzeb sprzedaży.
Data	• Sporządzenia operatu – 25.02.2019 r.
Zastosowana procedura	• Szacowania nieruchomości dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej i metodą porównywania parami.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa części nieruchomości: **1 165 000 zł** Słownie: milion sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych W tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu: **417 194 zł** słownie: czterysta siedemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote
Wykonawca	Wiktor Jokiel
Podpis i pieczęć	

2 *DANE WYJŚCIOWE*

2.1 PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca:
Spółdzielcze Przedsiębiorstwo "Prebud" z siedziba w Poznaniu przy ul. Sarmackiej 7. Zlecenie z dnia 05.02.2019 r.

Autor operatu:
Wiktor Jokiel, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 4153 nadane Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu.

Przedmiot i zakres wyceny:
Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zlokalizowanej w Pólku przy ul. Topolowej 1, gmina Kaźmierz, obręb Wierzchaczewo, stanowiącej działki gruntu nr 81/39, 81/43, 81/44, 81/45.

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

Zestawienie podstawowych informacji dotyczących przedmiotu wyceny

Obręb	Ark mapy	Nr ewid. działki	Pow. działki m^2	Właściciel/Użytkownik Wieczysty	Księga wieczysta
Wierzchaczewo	2	81/39	2 848	Gmina Kaźmierz/SP PREBUD	PO1A/00029927/2
Wierzchaczewo	2	81/43	9 973	Gmina Kaźmierz/SP PREBUD	PO1A/00029927/2
Wierzchaczewo	2	81/44	5 458	Gmina Kaźmierz/SP PREBUD	PO1A/00029927/2
Wierzchaczewo	2	81/45	6 764	Gmina Kaźmierz/SP PREBUD	PO1A/00029927/2
RAZEM			**25 043**		

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

Data:
Sporządzenia wyceny – 25.02.2019 r.
Na którą określono wartość przedmioty wyceny – 25.02.2019 r.
Na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 12.02.2019 r.
Dokonania oględzin – 12.02.2019 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),
- 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).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. j. z 2018 r. poz. 1916).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – stan obowiązujący na datę wyceny.

2.3 PODSTAWA MERYTORYCZNA

a) Źródła informacji:

- księga wieczysta nr PO1A/00029927/2,
- informacja z rejestru gruntów,
- mapa działek,
- oględziny nieruchomości,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i studium gminy Kaźmierz,
- dokumentacja techniczna budynków,
- przegląd transakcji (komputerowa baza danych o transakcjach będąca w posiadaniu wyceniającego oparta o dane z aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych, które miały miejsce na terenie lokalnego i regionalnego rynku).

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),
- 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. Cymerman, A. Hopfer, 1999 r.
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości" Sabina Źróbek, Mirosław Bełej,
- „Wycena" kwartalnik rzeczoznawców majątkowych i zarządzających nieruchomościami

3 *OPIS PRZEDMIOTU WYCENY*

3.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zlokalizowanej w Pólku przy ul. Topolowej 1, gmina Kaźmierz, obręb Wierzchaczewo, stanowiącej działki gruntu nr 81/39, 81/43, 81/44, 81/45.
Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli zlokalizowanych na przedmiotowej części nieruchomości.

3.1.1 DANE Z EWIDENCJI GRUNTÓW DLA DZIAŁEK NR 81/39, 81/43, 81/44, 81/45

- Województwo – Wielkopolskie
- Powiat – szamotulski
- Jednostka ewidencyjna – Kaźmierz – obszar wiejski
- Obręb – Wierzchaczewo
- Arkusz mapy – 2
- Działki nr – 81/39, 81/43, 81/44, 81/45
- Powierzchnia łączna – 2,5043 ha

3.1.2 WPISY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR PO1A/00029927/2

Dział I – Województwo wielkopolskie, powiat szamotulski, gmina Kaźmierz, Wierzchaczewo, BA – tereny przemysłowe, DR – drogi, działki nr 81/39, 81/40, 81/43, 81/44, 81/45, 81/47, 81/31, obszar 2,8880 ha, budynki: jednorodzinny, wielorodzinne, magazyn, budynek administracyjny, budynek wagi samochodowej, portierni.
Wzmianka o odłączeniu części lub całości nieruchomości i założenie dla niej nowej KW

Dział I-SP – Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 09.05.2097 r. i budynki stanowiące odrębną nieruchomość

Dział II – Właściciel – Gmina Kaźmierz. Użytkownik Wieczysty – Spółdzielcze Przedsiębiorstwo PREBUD w Poznaniu.

Dział III – Sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego zgodnie z § 5 aktu.
Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność drogi na działkach gruntu nr 81/39 i 81/47 o obszarze 0,4629 ha, polegająca na: - prawie przejazdu i przechodu. Na właścicielu nieruchomości władnącej spoczywa obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności. Nieruchomość władnąca zapisana w KW PO1A/00063894/1.
Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność drogi na działkach gruntu nr 81/39 i 81/47 polegająca na: - prawie przejazdu i przechodu. Na właścicielu nieruchomości władnącej spoczywa obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności. Nieruchomość władnąca zapisana w KW PO1A/00064236/8.

Dział IV – Wzmianka o wpisie hipoteki

UWAGA - Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od obciążeń hipotecznych.
Treść KW nr PO1A/00029927/2 opracowano na podstawie wydruku z internetowego podsystemu centralnego dostępu do ksiąg wieczystych z dnia 25.02.2019 r. – wydruk zamieszczony w załącznikach stanowi integralną część opracowania.

Gmina Kaźmierz położona jest na obszarze Pojezierza Poznańskiego. Znajdują się tutaj dwa zbiorniki wodne – Jezioro Bytyńskie oraz sztuczny akwen w Radzynach, zbudowany na przepływającej przez gminę rzece Samie. Na naszym terenie dominuje przede wszystkim przemysł i rolnictwo. Jednak od kilku lat prężnie rozwijamy się pod względem turystyki i rekreacji.
Walory turystyczne, dogodne połączenie komunikacyjne z Poznaniem, bliskie położenie miasta Szamotuły oraz infrastruktura gospodarcza sprawiają, że gmina jest atrakcyjnym miejscem dla inwestorów i handlowców. To także doskonałe miejsce do zamieszkania. Kaźmierz posiada nowoczesne zaplecze edukacyjne i sportowe doskonale przystosowane dla dzieci i młodzieży.
Wierzchaczewo- miejscowość położona ok. 9 km od Kaźmierza. W XVI wieku była to wieś szlachecka. W skład sołectwa wchodzi także miejscowość Pólko, która ma ponad czterokrotnie więcej mieszkańców i cały czas się rozrasta.

3.4 OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY

Stan wycenianej części nieruchomości gruntowej zabudowanej określono na podstawie oględzin przeprowadzonych dnia 12.02.2019 r.

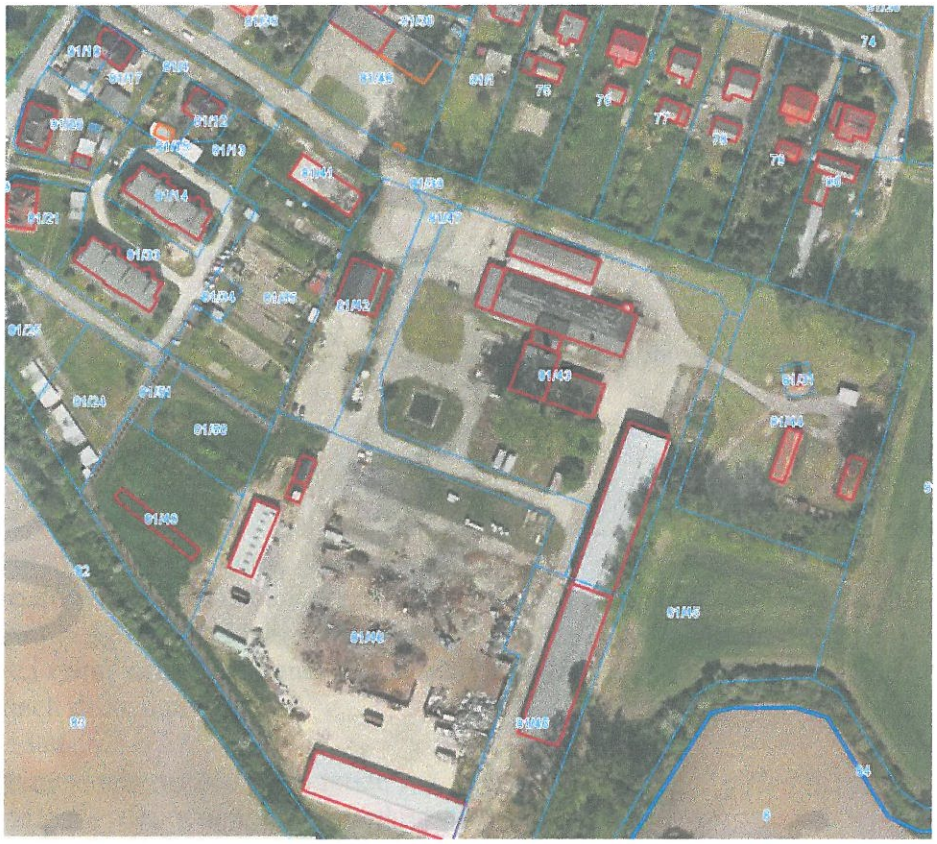
OPIS GRUNTU

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Pólku przy ul. Topolowej 1, gmina Kaźmierz. Stanowi działki gruntu nr 81/39, 81/43, 81/44, 81/45 o powierzchni łącznej 25043 m^2. Działki tworzą zwarty gospodarczo kompleks – w związku z powyższym ich wartość zostanie określona łącznie – jako całości. Teren działek jest płaski a kształt nieregularny. Działka nr 81/39 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Pozostałe działki posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 81/39.

Na dzień oględzin działka nr:
- 81/39 stanowiła drogę wewnętrzną prywatną – ul. Topolową i była utwardzona nawierzchnią asfaltową,
- 81/43 była zabudowana budynkiem estakady podsuwnicowej, wiatą przy hali wysokiej, wiatą A-7 oraz budynkiem warsztatu mechanicznego z kotłownią, na terenie działki znajduje się także zbiornik p.poż. 250 m^3 oraz place manewrowe i składowe w części utwardzone,
- 81/44 była zabudowana budynkiem rozlewni paliwa i budynkiem szopy do beczek, na działce znajduje się także nieczynna stacja paliw,
- 81/45 była niezabudowana, w części była porośnięta roślinnością zielona niską oraz drzewami a w części była uprawiana rolniczo.

Przedmiotowa nieruchomość jest uzbrojona w sieć energii elektrycznej, wodociągu i kanalizacji. Sieć gazowa przebiega w większej odległości. Teren niezabudowany jest w części zagospodarowany jako utwardzone place składowe i drogi wewnętrzne a w pozostałej części jest porośnięty roślinnością zielona niską i samosiejkami drzew. Położenie nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania jak i funkcjonującego zapisu w studium należy określić jako dobre. Otoczenie wycenianych nieruchomości stanowią tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, tereny mieszkaniowe i tereny rolne oraz ciek wodny i ciągi komunikacyjne. W niewielkiej odległości przebiega droga wojewódzka nr 306.

Widok ogólny nieruchomości i otoczenia



OPIS BUDYNKÓW

Budynek szopy do beczek
Dane techniczne budynku:
- powierzchnia użytkowa – 94 m^2
- powierzchnia zabudowy – 131 m^2
- kubatura – 413 m^3

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie wolno stojącej. Obiekt o charakterze magazynowym.
Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowany.

Opis konstrukcji:
- ławy fundamenty : betonowe
- ściany konstrukcyjne : murowane z cegły
- strop: drewniany
- dach – więźba drewniana, dwuspadowy, kryty dachówką
- ściany działowe : cegła pełna
- rury spustowe i rynny oraz opierzenia z blachy ocynkowanej
- okna – w ramach drewnianych
- drzwi – drewniane, brama drewniana
- tynki zewnętrzne – cementowo - wapienne
- budynek posiada niewielka rampę załadunkowo – rozładunkową

Instalacje:
- odgromowa,
- wentylacyjna grawitacyjna,
- elektryczna.

Wykończenie wnętrza:
Podłogi: posadzki betonowe, ściany tynkowane tynkami cementowo – wapiennymi, malowane farbami kredowymi. Budynek o dużym stopniu zużycia technicznego, od dawna nie poddawany konserwacji bieżącej, kwalifikujący się do generalnego remontu lub modernizacji.

Budynek rozlewni paliwa
Dane techniczne budynku:
- powierzchnia użytkowa – 78 m^2
- powierzchnia zabudowy – 128 m^2
- kubatura – 402 m^3

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie wolno stojącej. Obiekt o charakterze magazynowym.
Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowany.

Opis konstrukcji:
- ławy fundamenty : betonowe
- ściany konstrukcyjne : murowane z cegły i drewniane
- dach – więźba drewniana, dwuspadowy, kryty dachówką
- ściany działowe : cegła pełna i lekkie drewniane
- rury spustowe i rynny oraz opierzenia z blachy ocynkowanej
- okna – w ramach drewnianych
- drzwi – drewniane,
- tynki zewnętrzne – cementowo - wapienne
- budynek posiada niewielka rampę załadunkowo – rozładunkową

Instalacje:
- odgromowa,
- elektryczna.

Wykończenie wnętrza:
Podłogi: posadzki betonowe, ściany tynkowane tynkami cementowo – wapiennymi, malowane farbami kredowymi. Budynek o dużym stopniu zużycia technicznego, od dawna nie poddawany konserwacji bieżącej, kwalifikujący się do generalnego remontu lub modernizacji.

Budynek estakady podsuwnicowej
Dane techniczne budynku:
- powierzchnia użytkowa – 930 m^2
- powierzchnia zabudowy – 961 m^2
- kubatura – 8168 m^3

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie zwartej z budynkiem zlokalizowanym na sąsiedniej działce. Obiekt o charakterze produkcyjno - magazynowym.
Budynek o konstrukcji stalowej.

Opis konstrukcji:
- ławy fundamenty : betonowe
- obiekt oparty na siatce słupów kratowych stalowych
- ściany konstrukcyjne : do około ¼ wysokości murowane z cegły i gazobetonu a wyżej konstrukcja stalowa przeszklona
- dach – więźba stalowa, kratowa, dwuspadowy, kryty blachą trapezową
- rury spustowe i rynny oraz opierzenia z blachy ocynkowanej
- okna – w ramach stalowych
- budynek nie posiada jednej z ścian szczytowych
- w budynku zainstalowano suwnicą o nośności 2 ton.

Instalacje:
- odgromowa,
- elektryczna.

Wykończenie wnętrza:
Posadzki betonowe, ściany tynkowane tynkami cementowo – wapiennymi, Budynek o średnim stopniu zużycia technicznego, poddawany konserwacji bieżącej.

Budynek warsztatu mechanicznego z kotłownią
Dane techniczne budynku:
- powierzchnia użytkowa – 1217 m^2
- powierzchnia zabudowy – 1282 m^2
- kubatura – 6542 m^3

Budynek w większości parterowy i tylko w niewielkiej części piętrowy, niepodpiwniczony, w zabudowie zwartej z wiatą A-7 i wiatą przy hali wysokiej. Obiekt o charakterze produkcyjnym. Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowany.

Opis konstrukcji:
- ławy fundamenty : betonowe
- ściany konstrukcyjne : murowane z cegły i pustaków
- strop: drewniany
- schody na piętro drewniane
- dach – więźba drewniana oraz częściowo z płyt żelbetowych, kryty papą
- ściany działowe : cegła pełna i pustaki
- rury spustowe i rynny oraz opierzenia z blachy ocynkowanej
- okna – w ramach drewnianych i w ramach stalowych oraz okna PCV
- drzwi – drewniane i płytowe, bramy stalowe
- tynki zewnętrzne – cementowo – wapienne, malowane emulsją
- komin murowany z cegły pełnej

Instalacje:
- odgromowa,
- wentylacyjna grawitacyjna,
- elektryczna,
- wodna
- kanalizacyjna
- c.o. – piec na paliwo stałe (piec i węzeł wyremontowane kilka lat temu, pozostała instalacja niefunkcjonująca)

Wykończenie wnętrza:
Podłogi: posadzki betonowe, w pomieszczeniach biurowych płytki na podłogach, cześć pomieszczeń sanitariatów wyremontowana z płytkami ceramicznymi na podłogach i częściowo na ścianach, ściany tynkowane tynkami cementowo – wapiennymi, malowane farbami kredowymi i farbami olejnymi, w części pomieszczeń wyremontowanych ściany wyszpachlowane, malowane farbami emulsyjnymi. Budynek o średnim stopniu zużycia technicznego, w większości od dawna nie poddawany konserwacji bieżącej (poza kilkoma pomieszczeniami biurowo – socjalnymi), kwalifikujący się (w pozostałej części) do remontu.

Wiata przy hali wysokiej
Dane techniczne:
- powierzchnia użytkowa – 235 m^2
- powierzchnia zabudowy – 240 m^2
- kubatura – 1318 m^3

Obiekt parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie zwartej z budynkiem warsztatu mechanicznego. Obiekt o charakterze magazynowym.

Opis konstrukcji:
- ławy fundamenty : betonowe
- obiekt oparty na siatce słupów kratowych stalowych
- ściany konstrukcyjne : do około 1/3 wysokości jedna ściana murowana z cegły a wyżej konstrukcja stalowa przeszklona
- dach – więźba stalowa, kratowa, dwuspadowy, kryty eternitem

Instalacje:
- odgromowa,
- elektryczna.

Wykończenie wnętrza:
Posadzki betonowe, ściany tynkowane tynkami cementowo – wapiennymi, obiekt o średnim stopniu zużycia technicznego, poddawany konserwacji bieżącej.

Wiata A-7
Dane techniczne:
- powierzchnia użytkowa – 458 m^2
- powierzchnia zabudowy – 458 m^2
- kubatura – 2107 m^3

Obiekt parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie zwartej z budynkiem warsztatu mechanicznego. Obiekt o charakterze magazynowym.

Opis konstrukcji:
- ławy fundamenty : betonowe
- obiekt oparty na siatce słupów żelbetowych prefabrykowanych
- dach – więźba stalowa, kratowa, dwuspadowy, kryty eternitem i blachą falistą

Instalacje:
- elektryczna.

Wykończenie wnętrza:
Posadzki betonowe, obiekt o średnim stopniu zużycia technicznego, poddawany konserwacji bieżącej.

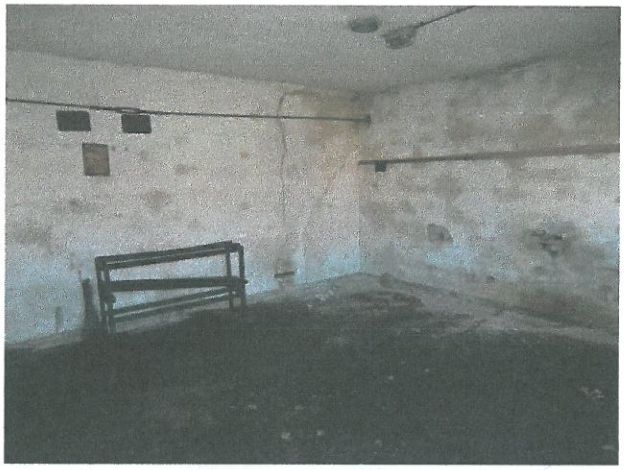
Powierzchnie budynków przyjęto na podstawie dokumentacji technicznej obiektów przedstawionej przez właściciela.
Ogólnie można ocenić nieruchomość jako ciekawą pod względem komunikacyjnym - dostępności (położenie w niewielkiej odległości od drogi wojewódzkiej 306 - w sąsiedztwie podobnej zabudowy przemysłowo – usługowej) i pod względem architektoniczno-użytkowym dającym szerokie możliwości potencjalnego rozwoju, zagospodarowania i ewentualnego wykorzystania – w tym wynajmu. Nieruchomość posiada także duże perspektywy rozwojowe dzięki rezerwie powierzchni terenu, który może stanowić place składowe surowców i produktów gotowych bądź też może zostać zabudowany dalszymi obiektami. Nieruchomość w tym stanie w jakim się znajduje obecnie, mając na uwadze jej położenie, powierzchnię, stan techniczny budynków, po poczynieniu niezbędnych nakładów może pełnić funkcje produkcyjno – usługowe lub np. magazynowe. Ujemnie na wartość nieruchomości może wpływać posadowienie budynków na gruncie w użytkowaniu wieczystym, co pociąga za sobą konieczność ponoszenia opłat rocznych oraz ogólny niski standard wykończenia pomieszczeń i zaledwie przeciętny stan techniczny większości budynków.

MAPA OGÓLNA LOKALIZACJI OBIEKTU

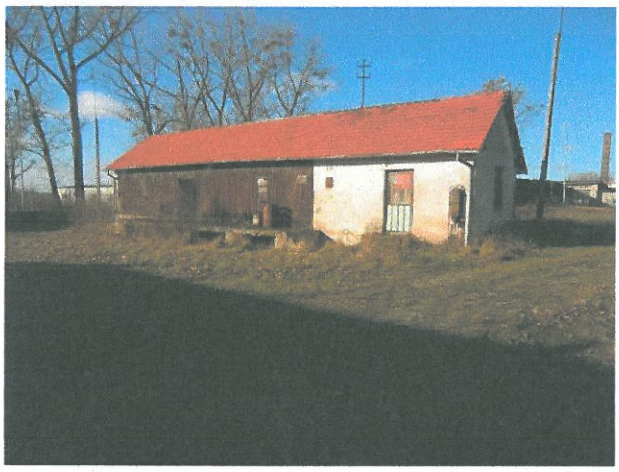
Lokalizacja nieruchomości wycenianej

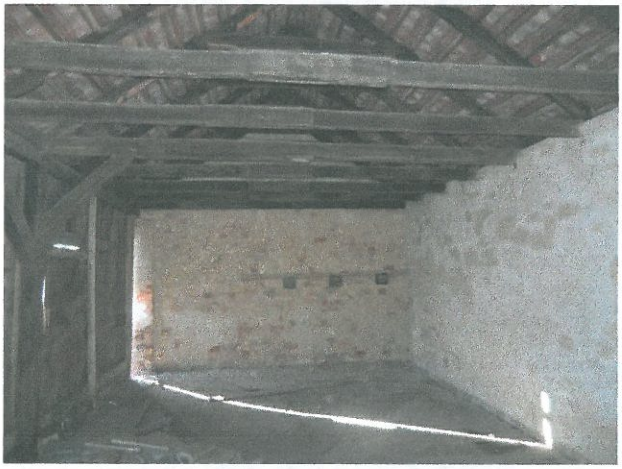
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Fot. 1, 2 – widok zewnętrzny i wnętrze budynku szopy do beczek

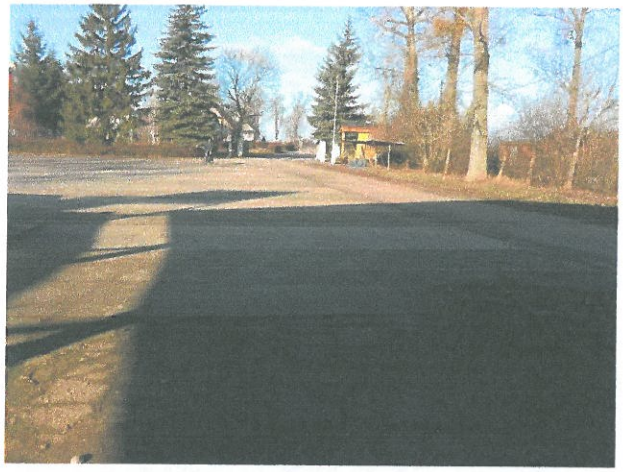


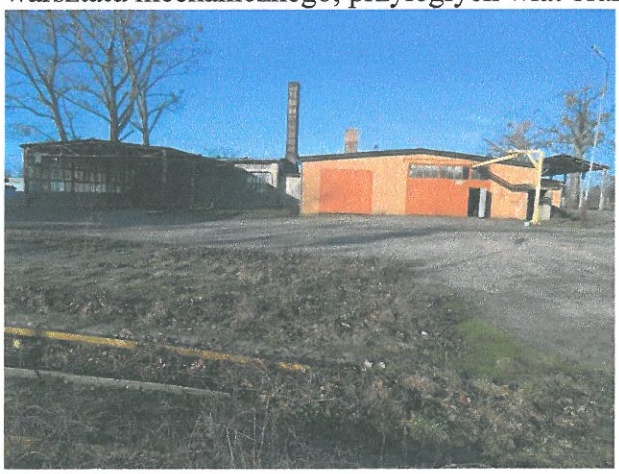
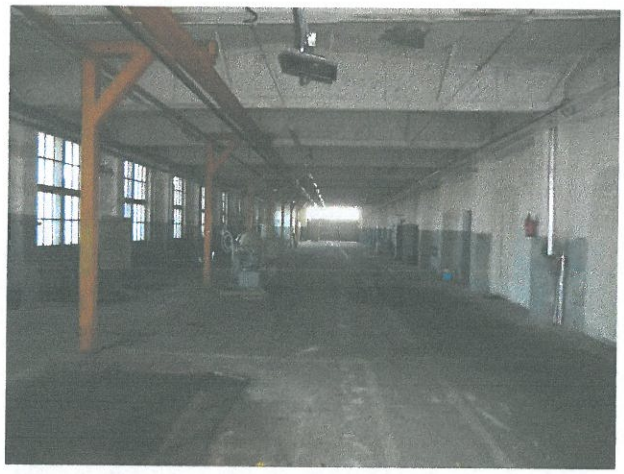
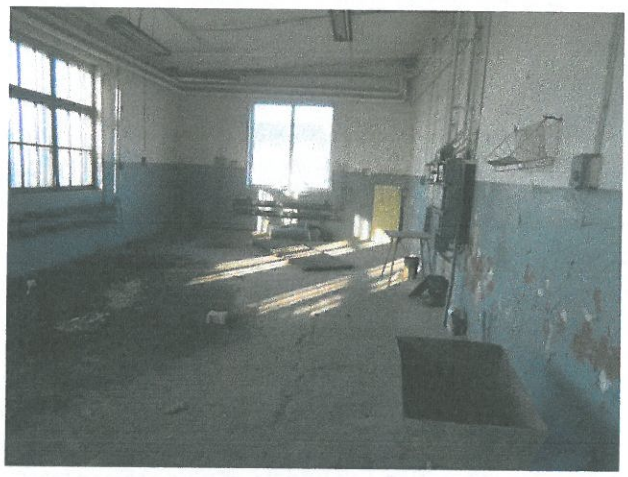
Fot. 3, 4 – widok zewnętrzny i wnętrze budynku rozlewni paliwa





Fot. 5, 6, 7, 8 – widok niezabudowanej części działek



Fot. 9, 10 ,11, 12 – widok zewnętrzny i wnętrze budynku estakady

Fot. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 – widok zewnętrzny i wnętrze budynku warsztatu mechanicznego, przyległych wiat oraz kotłowni