

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak

tel.: 601 737939

e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

0

## OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Plewiska, ul. Skryta 105, gm. Komorniki, pow. poznański, woj. wielkopolskie**



### CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

### DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

08.04.2022r.

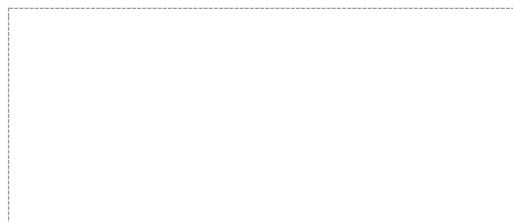
### DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

17.05.2022r.

### OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak  
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, dn. 17.05.2022r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Określenie przedmiotu wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, wzniesionym w zabudowie wolnostojącej, którą stanowi działka ew. nr 1640 o powierzchni 0,1158 ha. Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Plewiska, ul. Skryta 105, gm. Komorniki, pow. poznański, woj. wielkopolskie.</p> <p>Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO2P/00157281/9.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według jej stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.</p>
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	Nieruchomość gruntowa, zabudowana.
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
<b>Metoda wyceny</b>	Podejście porównawcze, metoda porównywania nieruchomości parami oraz metoda korygowania ceny średniej.
<b>Właściciel nieruchomości</b>	p. Dariusz Sobolewski – w udziale 1/1
<b>Data, na którą określono wartość rynkową</b>	08.04.2022r.
<b>Wartość rynkowa</b>	<p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO2P/00157281/9, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:</p> <p><b>1 040 000,- zł</b></p> <p>słownie: jeden milion czterdzieści tysięcy złotych</p>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	17.05.2022r.
<b>Opracował</b>	Rzeczoznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak uprawnienia zawodowe nr 5365

## **SPIS TREŚCI**

<b>1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>2. CEL WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	<b>4</b>
<b>3.1. PODSTAWA FORMALNA</b>	<b>4</b>
<b>3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE</b>	<b>4</b>
<b>3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU LOKALNYM</b>	<b>5</b>
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY</b>	<b>5</b>
<b>5.1. STAN PRAWNY</b>	<b>5</b>
<b>5.2. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>13</b>
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM</b>	<b>18</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>18</b>
<b>8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI</b>	<b>25</b>
<b>8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI</b>	<b>25</b>
<b>8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA</b>	<b>25</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY</b>	<b>27</b>
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM</b>	<b>34</b>
<b>11. KLAUZULE</b>	<b>34</b>
<b>12. ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>35</b>

## **1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, wzniesionym w zabudowie wolnostojącej, którą stanowi działka ew. nr 1640 o powierzchni 0,1158 ha. Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Plewiska, ul. Skryta 105, gm. Komorniki, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO2P/00157281/9.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według jej stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.

## **2. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Przedmiotowy operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu – postanowienie z dnia 04.03.2022r..

### **3.2. Podstawy prawne i merytoryczne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2020r., poz. 65, z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (jednolity tekst Dz. U. z 2017r., poz. 459, z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r., poz. 2096, z późniejszymi zmianami),
- 5) Ustawa z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2020r., poz. 1427, z późniejszymi zmianami),
- 6) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – w części określonej w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń

Rzeczoznawców Majątkowych (jako zasady postępowania – dobrej praktyki zawodowej),

- 7) Nota Interpretacyjna – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

### **3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym**

- 1) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 08.04.2022r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
  - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ew. nr 1640 z dnia 14.03.2022r.,
  - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dn. 16.03.2022r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO2P/00157281/9 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Gminy w Komornikach,
- 5) Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym uzyskane w zasobach rejestru cen i wartości Starostwa Powiatowego w Poznaniu.

## **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 17.05.2022r.,
- Data określenia wartości: 08.04.2022r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 08.04.2022r.,
- Data badania stanu prawnego: 08.04.2022r. i 12.05.2022r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 08.04.2022r..

## **5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**

### **5.1. Stan prawny**

Dla nieruchomości gruntowej, zabudowanej, stanowiącej przedmiot oszacowania, jest prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO2P/00157281/9.

W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy (według jej stanu z dnia 12.05.2022r.):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):
  - Działki ewidencyjne:  
Numer działki: 1640;
  - Obręb ewidencyjny (nazwa): Plewiska;
  - Położenie:

Gmina: Komorniki;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):  
/ 00090827 /, 0,1158 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,1158 ha.

- Dział I-Sp (spis praw związanych z własnością)  
Brak wpisów.
- Dział II (własność):  
Właściciele:  
Numer udziału w prawie: 1;  
Wielkość udziału: 1/1;  
Właściciel: Dariusz Sobolewski (Jan, Alina).
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):  
Numer wpisu: 3;  
Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;  
Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz wierzyciela Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 16-02-2015r. EA/1847338/2015/UW;  
Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000;  
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer wpisu: 4;  
Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;  
Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1772/16 z wniosku wierzyciela Bank Polska Kasa Opieki S.A. prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego;  
Wierzyciel: Bank Polska Kasa Opieki S.A. z/s w Warszawie, Regon: 000010205, KRS: 0000014843;  
Numer wpisu: 5;  
Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;  
Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz wierzyciela Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE2.711.10907789.2019.1. KANC11 z dnia 17.10.2019r.;  
Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00102297200072;  
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Dział IV (hipoteka):  
Numer hipoteki (roszczenia): 1;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna zwykła;  
Suma (słownie), waluta: 247300,00 CHF (słownie: dwieście czterdzieści siedem tysięcy trzysta franków szwajcarskich 00/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt;  
Termin zapłaty: 2023-08-05;

Wierzyciel hipoteczny: Bank BPH SA z/s w Krakowie, Oddział w Poznaniu, Regon: 35053562600000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 2;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna kaucyjna;  
Suma (słownie), waluta: 123650,00 CHF (słownie: sto dwadzieścia trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt franków szwajcarskich 00/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Odsetki od udzielonego kredytu;  
Termin zapłaty: 2023-08-05;  
Wierzyciel hipoteczny: Bank BPH SA z/s w Krakowie, Oddział w Poznaniu, Regon: 35053562600000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 3;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa zwykła;  
Suma (słownie), waluta: 16900,00 zł (słownie: szesnaście tysięcy dziewięćset złotych 00/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległości podatkowe;  
Wierzyciel hipoteczny: Pierwszy Urząd Skarbowy w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 4;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 5760,80 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych 80/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres 07/2011 do 10/2011 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę oraz dalszymi odsetkami i kosztami upomnienia;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;  
Numer hipoteki (roszczenia): 5;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 181658,85 zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych 85/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległości podatkowe bliżej opisane w tytułach wykonawczych stanowiących podstawę niniejszego wpisu;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 6;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 14380,95 zł (słownie: czternaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych 95/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 7;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 59152,65 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote 65/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 8;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 23814,30 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czternaście złotych 30/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 9;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 28507,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy pięćset siedem złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki z/s w Komornikach, Regon: 63125870900000;

Numer hipoteki (roszczenia): 10;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5230,00 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście trzydzieści złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu podatku od nieruchomości, zaległość za okres 2008-2014 r. wraz z należnymi odsetkami i innymi kosztami;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki z/s w Komornikach, Regon: 63125870900000;

Numer hipoteki (roszczenia): 11;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5250,91 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 91/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres od 01/2015 do 03/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 27.07.2015 r. oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty a także kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi., zobowiązanie publiczno-prawne;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych ZUS I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;



Numer hipoteki (roszczenia): 12;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 8633,93 zł (słownie: osiem tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote 93/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres od 10/2015 do 02/2016 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 25.05.2016 roku oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty, a także kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;  
Numer hipoteki (roszczenia): 13;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 15010,64 zł (słownie: piętnaście tysięcy dziewięć złotych 64/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres od 02/2014 do 09/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 14.01.2016 roku oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty, a także kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;  
Numer hipoteki (roszczenia): 14;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 1474,79 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt cztery złote 79/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 03/2014 do 05/2014 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 25.11.2016 roku oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;  
Numer hipoteki (roszczenia): 15;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 4819,09 zł (słownie: cztery tysiące osiemset dziewiętnaście złotych 09/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres od 06/2016 do 08/2016 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 20.10.2016 roku oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 16;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 19160,40 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy sto sześćdziesiąt złotych 40/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki z/s w Komornikach, Regon: 631258709;  
Numer hipoteki (roszczenia): 17;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 3669,39 zł (słownie: trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 39/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na FUZ za okres od 11/2017-05/2018 wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i należnymi odsetkami za zwłokę;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;  
Numer hipoteki (roszczenia): 18;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 4350,15 zł (słownie: cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych 15/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:  
- FUZ za okres 06/2018-01/2019  
wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i należnymi odsetkami za zwłokę;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;  
Numer hipoteki (roszczenia): 19;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 4782,09 zł (słownie: cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt dwa złote 09/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:  
- FUS za okres 08/2017-10/2017,  
- FUS za okres 08/2017-10/2017,  
- FPiFGSP za okres 08/2017-10/2017  
wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i należnymi odsetkami za zwłokę;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;  
Numer hipoteki (roszczenia): 20;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 315690,75 zł (słownie: trzysta piętnaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych 75/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku dochodowego w wysokości 19% pobieranego od dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej i podatku od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00102297200072, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 21;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 22161,57 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące sto sześćdziesiąt jeden złotych 57/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 09/2009 do 06/2011
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 09/2009 do 06/2011
- składek na fundusz pracy za okres od 08/2010 do 06/2011
- kosztów upomnień
- kosztów egzekucyjnych
- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 22;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 2258,22 zł (słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych 22/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 02/2019-05/2019 koszty upomnień koszty egzekucyjne odsetki za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 23;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 10864,11 zł (słownie: dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt cztery złote 11/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 02/2017 do 07/2017
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 02/2017 do 07/2017
- składek na fundusz pracy za okres od 02/2017 do 07/2017
- kosztów upomnień
- kosztów egzekucyjnych
- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 24;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 8375,44 zł (słownie: osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych 44/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 09/2016 do 01/2017
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 09/2016 do 01/2017
- składek na fundusz pracy za okres od 09/2016 do 01/2017
- kosztów upomnień
- kosztów egzekucyjnych
- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie,  
Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 25;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5481,64 zł (słownie: pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden złotych 64/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 03/2016 do 05/2016
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 03/2016 do 05/2016
- składek na fundusz pracy za okres od 03/2016 do 05/2016
- kosztów upomnień
- kosztów egzekucyjnych
- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie,  
Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 26;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 7417,65 zł (słownie: siedem tysięcy czterysta siedemnaście złotych 65/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 11/2011 do 03/2012
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 11/2011 do 03/2012
- składek na fundusz pracy za okres od 11/2011 do 03/2012
- kosztów upomnień
- kosztów egzekucyjnych
- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie,  
Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 27;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 53312,20 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta dwanaście złotych 20/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 04/2012 do 02/2013; od 06/2014 do 12/2014
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 04/2012 do 02/2013; od 06/2014 do 12/2014

- składek na fundusz pracy za okres od 04/2012 do 02/2013; od 06/2014 do 12/2014

- kosztów upomnień

- kosztów egzekucyjnych

- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 000017756.

Stan księgi wieczystej ustalono na podstawie badania zapisów w dniu 08.04.2022r. oraz w dniu 12.05.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz jej powierzchni są zgodnie w swej treści z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

Przedmiotowa, szacowana nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Skrytej (droga gminna, dz. ew. nr 1636), o nawierzchni utwardzonej betonową kostką brukową, z urządzonymi chodnikami po obu stronach jezdni.

Nieruchomość ma także dostęp do sieci uzbrojenia technicznego, biegnących w ciągu drogi dojazdowej, tj.: sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

## **5.2. Opis głównych cech nieruchomości**

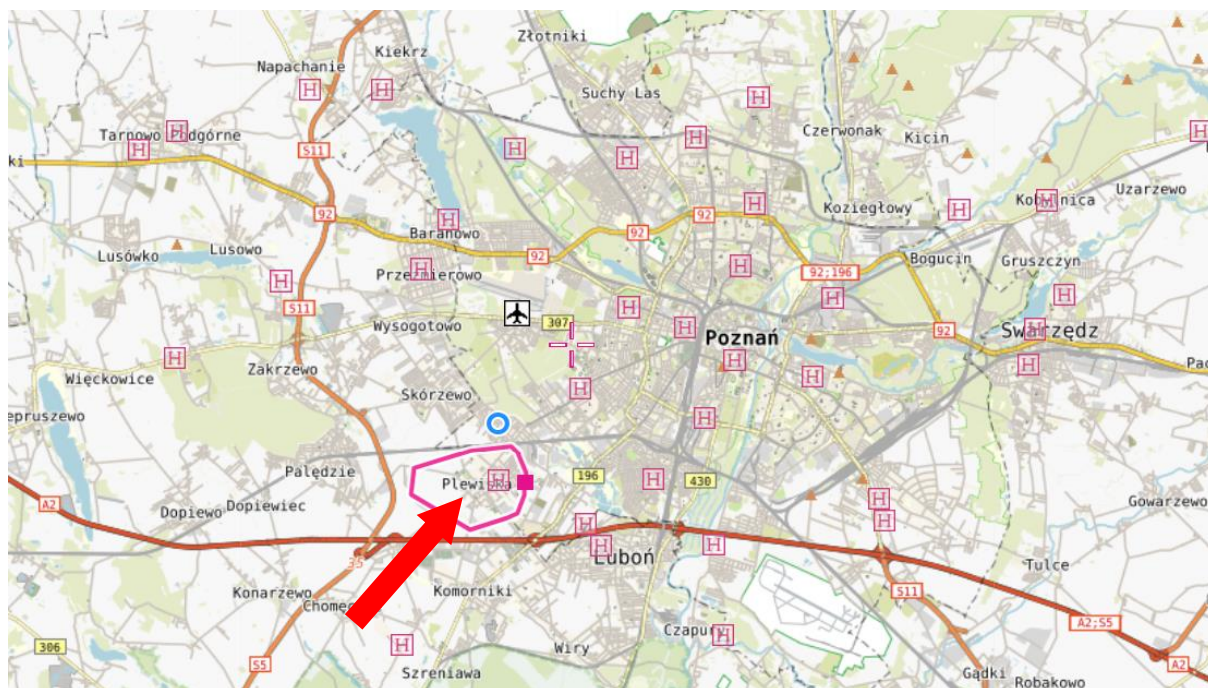
### Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość gruntową, zabudowaną, będąca przedmiotem oszacowania, zlokalizowana jest w miejscowości Plewiska, przy ulicy Skrytej 105, w gminie Komorniki, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Plewiska to duża, licząca niemal 7 tys. mieszkańców wieś, zlokalizowana w północnej części Gminy Komorniki, tuż przy południowo-zachodniej granicy administracyjnej miasta Poznania. Miejscowość jest położona na północ od linii przebiegu autostrady A2 oraz na południe od linii przebiegu linii kolejowej prowadzącej z Poznania w kierunku Zbąszynia, z najbliższą stacją Poznań-Junikowo, zlokalizowaną około 1 km od centralnej części miejscowości. Ponadto około 2 km od centralnej części Plewisk znajduje się węzeł drogowy „Poznań-Komorniki” (na autostradzie A2), co sprawia, że miejscowość jest dobrze skomunikowana nie tylko z położonym w sąsiedztwie głównym ośrodkiem miejskim regionu – Poznaniem, ale także z innymi regionami kraju. Plewiska położone są około 3,5-4 km na północ od ośrodka gminnego – miejscowości Komorniki. W Plewiskach dominuje zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, rozlokowana wokół dwóch ulic, stanowiących główne osie komunikacji w miejscowości (ul. Fabianowskiej, ul. Grunwaldzkiej). Od około 20 lat miejscowość stanowi, m.in. ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Poznania, obszar intensywnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Ponadto południowe krańce miejscowości to obszary rozwoju zabudowy

o funkcji komercyjnej (produkcyjno-magazynowej oraz handlowo-usługowej). Przedmiotowa, szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w południowej części Plewisk, przy ulicy Skrytej, ok. 120-130m na południe od przebiegu ulicy Fabianowskiej, na terenie niewielkiego osiedla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej. Bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie stanowią podobne funkcjonalnie nieruchomości, tj. nieruchomości zabudowane budynkami o dominującej funkcji mieszkaniowej (budynki jednorodzinne oraz niewielkie budynki wielorodzinne), wzniesionej współcześnie. Dostęp do podstawowych placówek handlowo-usługowych, oświatowych czy ochrony zdrowia jest możliwy na terenie miejscowości Plewiska. Dostęp do bogatszej oferty handlowo-usługowej, oświatowej, placówek ochrony zdrowia jest możliwy w głównym ośrodku miejskim regionu (w Poznaniu). Na południowy-wschód od Plewisk, przy węźle autostradowym „Poznań-Komorniki”, znajduje się także park handlowy (Auchan, Leroy Merlin, Decathlon, Galeria A2, Agata, Castorama).

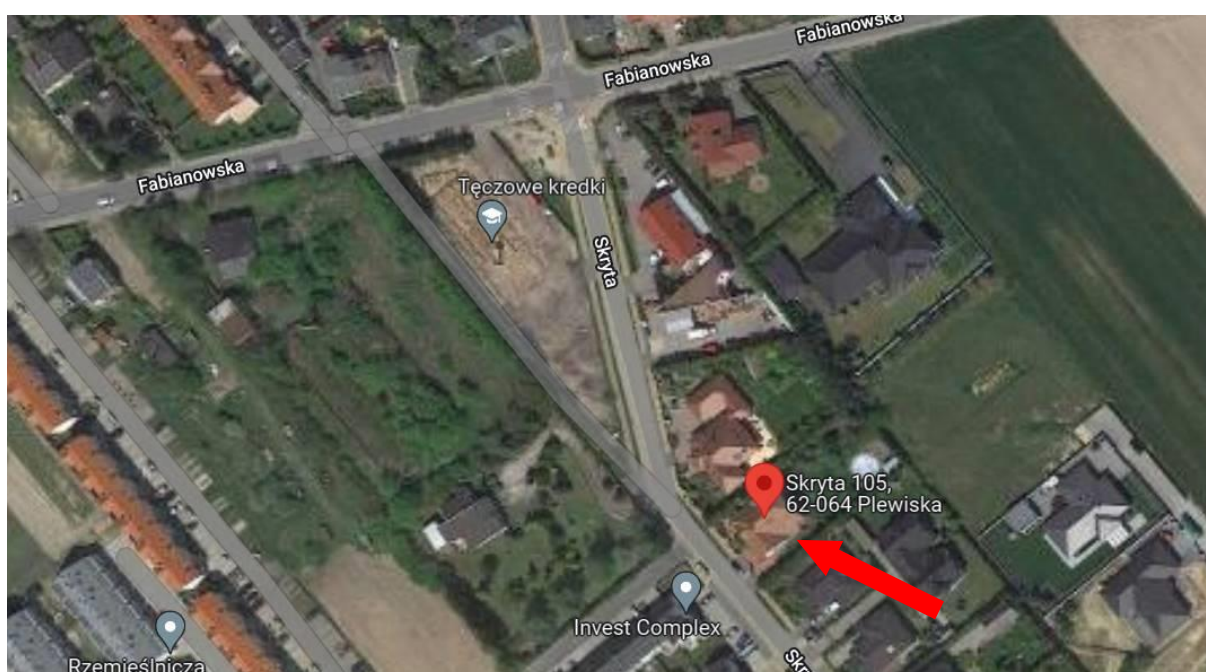
Orientacyjne położenie miejscowości Plewiska, na obszarze powiatu poznańskiego oraz przedmiotowej, szacowanej nieruchomości przedstawiono na poniższych grafikach.



<https://mapa.szukacz.pl/mapnik>



<http://komorniki.e-mapa.net/>



<https://www.google.pl/maps>

### Opis ogólny nieruchomości

Szacowana nieruchomość składa się z jednej działki gruntu – nr ew. 1640 o pow. 0,1158 ha, tworzącej obszar o regularnym, prostokątnym kształcie, płaskim ukształtowaniu terenu, jednym z krótszych boków (od strony południowo-zachodniej) przylegającej do drogi dojazdowej (ul. Skrytej). Nieruchomość zabudowana została budynkiem mieszkalnym, dwurodzinnym, wzniesionym w zabudowie wolnostojącej we frontowej części parceli. Dojście do budynku mieszkalnego, wjazd do znajdującego się w podpiwniczeniu budynku garażu zostały utwardzone brukiem klinkierowym. Niezabudowana powierzchnia parceli była w dniu oględzin zagospodarowana – obsiada trawą oraz obsadzona roślinnością ozdobną (drzewami, krzewami). Nieruchomość

ogrodzono od frontu (od ulicy Skrytej) parkanem wykonanym z cegły klinkierowej, z furtką i dwoma bramami wjazdowymi na posesję, rozwieranymi, wykonanymi z kształtowników i prętów stalowych. Z pozostałych stron ogrodzenie wykonano częściowo z prefabrykowanych słupów i płyt żelbetowych, częściowo z siatki stalowej, powlekanej, rozpiętej na stalowych słupkach osadzonych w gruncie.

Opis zabudowy wzniesionej na nieruchomości (na podstawie oględzin wykonanych w dn. 08.04.2022r., informacji uzyskanych w dniu oględzin oraz przedstawionych fragmentów dok. projektowej):

#### Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny, dwurodzinny, parterowy z mieszkalnym poddaszem, podpiwniczony, wzniesiony w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej, przykryty dachem dwuspadowym.

#### Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

Fundamenty – betonowe, zbrojone, z izolacjami przeciwwilgociowymi. Ściany fundamentowe – z bloczków betonowych. Ściany konstrukcyjne i działowe – z bloczków silikatowych oraz cegły ceramicznej. Ściany zewnętrzne – bez wyprawy elewacyjnej, jedna ściana (frontowa) – docieplona styropianem, zatarta zaprawą klejową na zbrojeni z siatki z włókna szklanego, bez wyprawy elewacyjnej. Stropy – żelbetowe, monolityczne oraz gęstożebrowe typu Fert. Dach – dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, z pokryciem wykonanym z dachówki ceramicznej. Obróbki blacharskie – z blachy stalowej, ocynkowanej, lakierowanej. Kominy – ceglane. Rynny i rury spustowe – z PCV. Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne/gipsowe, wykończone w większości pomieszczeń gładziami gipsowymi. Stolarka drzwiowa, zewnętrzna – stalowa, laminowana, pełna. Bramy garażowe – stalowe, uchylne. Stolarka drzwiowa, wewnętrzna – drewniana, pełna i przeszklona, częściowo stalowa, pełna (podpiwniczenie). Stolarka okienna – jednoramowa, drewniana, z szybą zespoloną, okna połączone – drewniane. Parapety wewnętrzne – z kamienia naturalnego, parapety zewnętrzne – z blachy stalowej, lakierowanej. Schody wewnętrzne – żelbetowe, dwubiegowe, wyłożone płytkami ceramicznymi, z balustradą i pochwytem drewnianym, schody na gospodarcze poddasze, ponad kondygnacją mieszkalną – konstrukcji drewniano-stalowej, zabiegowe. Podłogi – wyłożone w zależności od funkcji pomieszczeń: panelami podłogowymi, płytkami ceramicznymi, gresem polerowanym. Ściany pomieszczeń – malowane farbami emulsyjnymi. W łazienkach, toaletach, częściowo w kuchni (fartuch) oraz w pom. gospodarczych w podpiwniczeniu – okładziny z płytek ceramicznych. Sufity – malowane farbami emulsyjnymi. Instalacje wewnętrzne: wodna (zasilana z wodociągu gminnego), kanalizacyjna (do kolektora sanitarnego), elektryczna, gazowa, teletechniczna, c.o. i c.w.u. – zasilana z lokalnej kotłowni opalanej gazem ziemnym, alarmowa, monitoringu. Grzejniki – żeberkowe, aluminiowe oraz drabinkowe (łazienka), częściowe ogrzewanie podłogowe,



wodne. Balustrady zewnętrzne – wykonane z kształtowników stalowych. Schody zewnętrzne (frontowe) – wyłożone płytkami ceramicznymi.

#### Dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa budynku: 234,2 m<sup>2</sup> (pow. mieszkalna) oraz 126,3 m<sup>2</sup> (pow. gospodarcza/techniczna/garażowa w podpiwniczeniu) i 6,3 m<sup>2</sup> (pow. komunikacji – kl. schodowa).

*Powierzchnię budynku przyjęto na podstawie udostępnionych fragmentów dokumentacji projektowej budynku.*

#### Układ funkcjonalny budynku obejmuje:

- podpiwniczenie: garaż, warsztat, pom. gospodarcze, pralnia, toaleta, komunikacja, kotłownia – łącznie 126,3 m<sup>2</sup>
- parter: kuchnia, pokój dzienny, hall, 3 pokoje, schowek, toaleta, łazienka – łącznie 125,7 m<sup>2</sup>,
- poddasze mieszkalne: kuchnia ze spiżarnią, przedpokój, pokój dzienny, 3 pokoje, schowek, toaleta, łazienka – łącznie 108,5 m<sup>2</sup>,
- klatka schodowa łącząca wszystkie kondygnacje: 6,3 m<sup>2</sup>.

#### Stan techniczny i stopień zużycia:

Budynek mieszkalny, dwurodzinny, wzniesiony w technologii murowanej, w latach 2001-2002 (na podstawie pozwolenia na budowę z dn. 01.06.2000r.). W dniu oględzin przedmiotowej nieruchomości, oględzin budynku mieszkalnego, nie zaobserwowano spękań elementów konstrukcyjnych, ugięć stropów i konstrukcji dachu, które mogłyby stanowić zagrożenie dla trwałości konstrukcyjnej budynku i możliwości jego użytkowania. Zastosowane rozwiązania techniczne, wykorzystywane materiały, stosowane rozwiązania funkcjonalne nie odbiegają od rozwiązań stosowanych we współczesnym budownictwie mieszkaniowym. Budynek, w stanie na dzień oględzin, wykazywał zużycie techniczne, będące wynikiem jego wieku, okresu eksploatacji i prowadzonej w tym okresie gospodarki remontowej. Stan techniczny budynku mieszkalnego, na dzień określenia wartości rynkowej nieruchomości, przyjęto jako dobry, do częściowego wykończenia zewnętrznego (m.in. wykonania elewacji). Standard wykończenia wewnątrz budynku, biorąc m.in. pod uwagę rodzaj zastosowanych materiałów wykończeniowych, stan wewnątrz w dniu oględzin przyjęto jako dobry. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość, nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia funkcjonalnego, technicznego i środowiskowego budynku mieszkalnego przyjęto na ok. 10% i wynika on głównie z wieku budynku, okresu jego użytkowania.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położona jest szacowana nieruchomość gruntowa, zabudowana jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Plewiska w rejonie ulic: Fabianowskiej, Kupieckiej i Skrytej (Uchwała Nr XI/108/2015 Rady Gminy Komorniki z dnia 3 września 2015r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze opisanym symbolem 4MN – tj. tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.



<http://komorniki.e-mapa.net/>

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### RYNEK BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Rynek nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie powiatu poznańskiego należy do rynków rozwiniętych i aktywnych. Budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne rozwija się dynamicznie we wszystkich gminach otaczających Poznań, wchodzących w skład Powiatu Poznańskiego i tworzących wraz ze stolicą województwa Aglomerację Poznańską. Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenach gmin otaczających Poznań jest wynikiem naturalnego procesu „rozlewania się” miasta i spowodowane jest m.in. ograniczoną powierzchnią przygotowanych terenów przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego w jego granicach oraz często niższymi cenami tego rodzaju gruntów w gminach ościennych.

Gmina Komorniki, ze względu na swe położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania, dogodną komunikację z ośrodkiem powiatowym i wojewódzkim, stanowi atrakcyjny obszar rozwoju budownictwa mieszkaniowego, które

rozwija się głównie w miejscowościach położonych u granic administracyjnych Poznania (jak Plewiska, Komorniki, Wiry czy Łęczyca). Rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarze Gminy Komorniki ma charakter indywidualny – dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez Inwestorów, ale na lokalnym rynku aktywni są także deweloperzy, realizujący tu swe inwestycje - jak m.in. przedsiębiorstwo POZ Inwest Sp. z o.o. Sp. K. (Os. Zacisze w Komornikach, Os. Parkowe w Wirach).

Rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej jest również dobrze rozwinięty, co jest bezpośrednim wynikiem wspomnianego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, panującej mody na osiedlanie się na terenach wiejskich, blisko przyrody oraz rozbudową infrastruktury technicznej na tych terenach. Znaczenie ma także często niższy poziom cen na terenach podmiejskich niż w granicach administracyjnych miasta Poznania.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jednorodziennymi z obszaru powiatu poznańskiego, w tym z obszaru Gminy Komorniki. Okres badania rynku ograniczono do kilkunastu miesięcy poprzedzających datę sporządzenia operatu szacunkowego. Na podstawie zanotowanych transakcji nie było możliwe określenie trendu zmian cen w czasie – stąd w wycenie zrezygnowano z korygowania cen nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Zanotowane transakcje nieruchomościami gruntowymi, zabudowanymi na wskazanym powyżej rynku lokalnym, przyjęte do analizy i stanowiące podstawę do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Plewiska, przy ulicy Skrytej, zaprezentowano w poniższej tabeli.

Zestawienie transakcji [nieruchomości zabudowane]:

<b>Data transakcji</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>PU budynku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Pow. gruntu [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [zł/m<sup>2</sup> PU]</b>	<b>Rodzaj zabudowy</b>
02.03.2021	Plewiska	169,2	616	5319,15	wolnostojąca
17.03.2021	Wiry	229,2	999	4886,56	wolnostojąca
06.05.2021	Łęczyca	169,3	500	4607,21	bliźniacza
06.05.2021	Plewiska	151,0	640	4827,81	bliźniacza
14.05.2021	Dąbrowa	190,2	901	7516,82	wolnostojąca
19.05.2021	Borówiec	240,0	1456	6041,67	wolnostojąca
20.05.2021	Zakrzewo	213,0	780	3990,61	wolnostojąca
01.06.2021	Krosinko	236,0	1678	3644,07	wolnostojąca
14.06.2021	Krosinko	123,2	776	3206,17	bliźniacza
24.06.2021	Dzieńmierowo	142,5	1195	5614,04	wolnostojąca
02.07.2021	Robakowo	166,4	1250	6310,10	wolnostojąca
09.07.2021	Plewiska	171,9	660	5235,60	wolnostojąca
06.08.2021	Krosinko	108,8	493	5147,06	bliźniacza
09.08.2021	Skórzewo	217,9	1000	6837,06	wolnostojąca
27.08.2021	Konarzewo	166,4	1506	3786,06	wolnostojąca

30.08.2021	Błażejewo	272,0	1685	4901,96	wolnostojąca
08.09.2021	Radzewo	168,0	1211	6547,62	wolnostojąca
17.09.2021	Czapury	171,2	2932	2978,97	wolnostojąca
06.10.2021	Zakrzewo	176,0	828	6136,36	wolnostojąca
22.11.2021	Wiry	174,7	451	4065,27	wolnostojąca

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Analiza zanotowanych transakcji, wywiad przeprowadzony wśród kupujących, potencjalnych nabywców nieruchomości pozwoliły na wskazanie cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość i określenie ich wag. Są to:

- Lokalizacja nieruchomości – waga 20%
- Powierzchnia użytkowa – waga 20%
- Stan techniczny – waga 20%
- Standard – waga 20%
- Rodzaj zabudowy – waga 10%
- Powierzchnia działki – waga 5%
- Inne – waga 5%

Lokalizacja nieruchomości – istotna jest odległość nieruchomości od ośrodka powiatowego i gminnego, dostęp do obiektów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej itp. Istotny jest także stopień rozwoju urbanizacyjnego miejscowości, panująca „moda” na osiedlanie się w danej miejscowości itd.

Powierzchnia użytkowa – budynki, o mniejszej powierzchni użytkowej szybciej znajdują nabywców, są łatwiej zbywalne, przez co osiągają często wyższe ceny jednostkowe. Duże zainteresowanie mniejszymi powierzchniami wynika często z dostępności finansowania zakupu tego rodzaju nieruchomości – co jest wynikiem zdolności do zaciągnięcia kredytu na zakup przez potencjalnych nabywców.

Stan techniczny – wynika z wieku budynku, technologii wykonania i prowadzonych w czasie eksploatacji zabiegów konserwacyjnych i remontowych. Budynki nowsze, wzniesione w nowoczesnych technologiach, poddawane właściwym i terminowym zabiegom konserwacyjnym i remontowym, postrzegane są jako atrakcyjniejsze.

Standard – im standard wykończenia wnętrza budynku jest wyższy lub budynek wymaga poniesienia niższych nakładów na wykończenie tym jest postrzegany jako atrakcyjniejszy na rynku. Istotna jest także, jakość użytych materiałów wykończeniowych.

Rodzaj zabudowy – im mniejsza intensywność zabudowy – tym nieruchomość postrzegana jest, jako atrakcyjniejsza, stąd najbardziej pożądanym rodzajem zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zabudowa wolnostojąca.

Powierzchnia działki – w przypadku nieruchomości zabudowanych, jako atrakcyjniejsze postrzegane są te, które położone są na większych powierzchniowo działkach gruntu.

Inne – dodatnie lub ujemne cechy indywidualne nieruchomości, wpływające na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, jak m.in. dodatkowa powierzchnia gospodarcza, garażowa na nieruchomości.

Dla wskazanych powyżej cech nieruchomości wpływających na ich wartość przyjęto następujące stany różnicujące:

<b>Lokalizacja nieruchomości</b>	przeciętna – położenie w miejscowości o mniejszym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, gorszy dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej lub położenie w większej odległości od miejscowości gminnej /powiatowej [np. Konarzewo]
	dobra – cechy pośrednie [np. Borówiec, Krosinko]
	korzystna – położenie w miejscowości o większym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, z lepiej rozwiniętym dostępem do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, położenie bliżej miejscowości gminnej/powiatowej [np. Plewiska, Wiry, Skórzewo]
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	przeciętna – powyżej 200 m <sup>2</sup>
	dobra – w przedziale 151-200 m <sup>2</sup>
	korzystna – do 150 m <sup>2</sup> (włącznie)
<b>Stan techniczny</b>	przeciętny - budynek wykazujący zużycie techniczne, wymagający prac remontowych, wymiany części elementów budowlanych lub budynek wymagający dokończenia części prac budowlanych
	dobry – cechy pośrednie
	b. dobry – budynek wzniesiony wspólnie (nowy lub kilkuletni), poddawany właściwym zabiegom konserwacyjnym, nie wykazujący istotnego zużycia technicznego
<b>Standard</b>	dobry/niski – typowe materiały wykończeniowe stosowane w budownictwie mieszkaniowym, część powierzchni mieszkalnej wymagająca prac remontowych lub częściowych prac wykończeniowych
	dobry – budynek wykończony, typowe materiały wykończeniowe stosowane w budownictwie mieszkaniowym, powierzchnie utrzymane w dobrym stanie

	b. dobry – budynek wykończony, b. dobry standard wykończenia powierzchni (mat. wykończeniowe wysokiej jakości), wyposażenia w instalacje, powierzchnie utrzymane w b. dobrym stanie
<b>Rodzaj zabudowy</b>	dobra – zabudowa bliźniacza
	korzystna – zabudowa wolnostojąca
<b>Powierzchnia działki</b>	przeciętna – do 600 m <sup>2</sup> (włącznie)
	dobra - w przedziale 601 - 1000 m <sup>2</sup>
	korzystna - powyżej 1000 m <sup>2</sup>
<b>Inne</b>	dotatkowa zabudowa/powierzchnia gospodarcza/garażowa znajdująca się na nieruchomości
	brak dodatkowej zabudowy/powierzchni na nieruchomości

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRINTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH

W celu określenia wartości rynkowej działki gruntu nr ew. 1640, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości, przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych, stanowiących zgodnie z zapisami MPZP lub Studium tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z obszaru powiatu poznańskiego, w szczególności z obszaru Gminy Komorniki i Gminy Dopiewo. Na tak określonym rodzajowo rynku, w okresie kilkunastu miesięcy poprzedzających sporządzenie operatu szacunkowego, zaobserwowano odpowiednią liczbę transakcji, na podstawie których możliwe było określenie wartości rynkowej nieruchomości (działki gruntu) przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Na podstawie zanotowanych transakcji nie było możliwe określenie trendu zmian cen w czasie – stąd w wycenie zrezygnowano z korygowania cen nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Zgodnie z przedstawionymi wyżej założeniami dokonano analizy rynku, w wyniku której odnotowano transakcje zbycia gruntów niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu, które przedstawiono w poniższej tabeli.

Zestawienie transakcji [nieruchomości niezabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
04.05.2021	Plewiska	Komorniki	1045	430,62
21.06.2021	Wiry	Komorniki	820	400,00
14.07.2021	Wiry	Komorniki	807	408,92
04.08.2021	Wiry	Komorniki	818	474,33
31.08.2021	Skórzewo	Dopiewo	1114	426,39
03.09.2021	Komorniki	Komorniki	2500	268,00
14.09.2021	Chomęcice	Komorniki	1129	221,43
17.09.2021	Rosnówko	Komorniki	1078	227,27
20.09.2021	Skórzewo	Dopiewo	1196	359,53
22.09.2021	Skórzewo	Dopiewo	1311	343,25
05.11.2021	Dąbrowa	Dopiewo	1232	256,49

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Analiza zanotowanych transakcji, wywiad przeprowadzony wśród kupujących, potencjalnych nabywców nieruchomości pozwoliły na wskazanie cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość i określenie ich wag. Są to:

- Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – waga 30%
- Uzbrojenie – waga 20%
- Warunki inwestycyjne – waga 10%
- Dojazd – waga 10%
- Powierzchnia nieruchomości – waga 30%

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – istotna jest odległość nieruchomości od ośrodka gminnego/powiatowego, dostęp do obiektów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej itp. Istotny jest także stopień rozwoju urbanizacyjnego miejscowości, panująca „moda” na osiedlanie się w danej miejscowości, walory sąsiedztwa itd..

Uzbrojenie – najwyższe ceny jednostkowe są notowane za nieruchomości posiadające pełny dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – sieci energetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej. Im dostęp do sieci uzbrojenia technicznego jest gorszy, tym notowane ceny jednostkowe są niższe.

Warunki inwestycyjne – jako korzystniejsze postrzegane są te nieruchomości, które położone są w obszarach, dla których opracowano MPZP. Obowiązujący MPZP określa podstawowe parametry zabudowy, jaka może powstać na danej parceli i często skraca proces inwestycyjny (w porównaniu do nieruchomości, dla których obowiązują jedynie zapisy Studium). Dla nieruchomości bez obowiązującego MPZP (gdzie obowiązują jedynie zapisy Studium) przed rozpoczęciem inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji administracyjnej – decyzji o warunkach zabudowy.

Dojazd – istotna jest odległość nieruchomości od sieci głównych dróg regionu, zapewniających sprawną komunikację oraz walory techniczne drogi prowadzącej bezpośrednio do nieruchomości.

Powierzchnia nieruchomości – w przypadku nieruchomości niezabudowanych, obserwowaną na rynku prawidłowością jest to, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu spada jego cena jednostkowa (za m<sup>2</sup> gruntu); w przypadku mniejszych powierzchniowo działek gruntu istotne są także możliwości posadowienia budynku na działce (wynikające także z jej powierzchni).

Dla wskazanych powyżej cech nieruchomości wpływających na ich wartość przyjęto następujące stany różnicujące:

<b>Lokalizacja szczegółowa nieruchomości</b>	przeciętna – położenie w miejscowości o mniejszym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, gorszy dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, położenie w większej odległości od miejscowości powiatowej
	dobra – cechy pośrednie
	korzystna – położenie w miejscowości o większym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, z lepiej rozwiniętym dostępem do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, położenie bliżej miejscowości powiatowej
<b>Uzbrojenie</b>	dobre – dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej/kanalizacyjnej/telekomunikacyjnej, brak dostępu do którejś z podstawowych sieci infrastruktury technicznej
	korzystne – pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej, tj. dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, /kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej
<b>Warunki inwestycyjne</b>	dobre – obowiązują zapisy Studium, konieczność uzyskania decyzji administracyjnej (warunków zabudowy) przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego
	korzystne – obowiązują zapisy MPZP, określające parametry zabudowy, jaka może zostać zrealizowana na danej parceli
<b>Dojazd</b>	dobry – blisko głównych dróg komunikacji w regionie, dojazd asfaltowy/utwardzony, w końcowym odcinku gruntowy
	korzystny – blisko głównych dróg komunikacji w regionie, dojazd asfaltowy/utwardzony
<b>Powierzchnia nieruchomości</b>	przeciętna – do 600 m <sup>2</sup> , powyżej 1200 m <sup>2</sup>
	dobra – w przedziale 600-799, 1001-1200 m <sup>2</sup>
	korzystna – w przedziale 800-1000 m <sup>2</sup>



## **8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI**

### **8.1. Rodzaj określonej wartości**

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”*

Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Optymalnym wykorzystaniem nieruchomości jest funkcja mieszkalna, wynikająca m.in. z zapisów obowiązującego dla nieruchomości MPZP oraz aktualnego sposobu zagospodarowania nieruchomości, stąd oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano dla tej funkcji.

### **8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a dodatkowo, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego lub porównawczego stosuje się podejście mieszane.

Stosownie do rozporządzenia określenie wartości rynkowej nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, która jest faktem rynkowym zaistniałym, a opinią o wartości.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano uwzględniając (zgodnie z zapisami art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym/studium,
- stan nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

*Mając na uwadze stan rynku lokalnego, podstawy prawne i metodologiczne zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także ilość dostępnych danych i funkcję szacowanej powierzchni wartość rynkową przedmiotu wyceny określono w podejściu porównawczym, stosując metodę porównywania nieruchomości parami.*

*W niniejszym opracowaniu określona została także wartość niezabudowanego gruntu, jako części składowej nieruchomości, stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.*

#### PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie poprzedzającym wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak m.in.: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne itp.,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą, o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość nieruchomości określa się jako średnią arytmetyczną lub

ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników w poszczególnych parach porównawczych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. Jako nieruchomości podobne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określa się w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- W – wartość nieruchomości
- $C_{\text{śr}}$  – średnia cena
- $u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej -  $W_N$

Zestawienie transakcji zawiera poniższa tabela. Wybrane nieruchomości porównawcze zaznaczono w tabeli kolorem żółtym, jako najbardziej podobne zdaniem autora do nieruchomości szacowanej. Parametrem porównawczym, którego określona została rynkowa wartość jednostkowa, jest  $m^2$  powierzchni mieszkalnej, wzniesionej na nieruchomości zabudowy.

Zestawienie transakcji [nieruchomości zabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość	PU budynku [ $m^2$ ]	Pow. gruntu [ $m^2$ ]	Cena [ $zł/m^2$ PU]	Rodzaj zabudowy
02.03.2021	Plewiska	169,2	616	5319,15	wolnostojąca
17.03.2021	Wiry	229,2	999	4886,56	wolnostojąca
06.05.2021	Łęczyca	169,3	500	4607,21	bliźniacza
06.05.2021	Plewiska	151,0	640	4827,81	bliźniacza
14.05.2021	Dąbrowa	190,2	901	7516,82	wolnostojąca

19.05.2021	Borówiec	240,0	1456	6041,67	wolnostojąca
20.05.2021	Zakrzewo	213,0	780	3990,61	wolnostojąca
01.06.2021	Krosinko	236,0	1678	3644,07	wolnostojąca
14.06.2021	Krosinko	123,2	776	3206,17	bliźniacza
24.06.2021	Dziecmierowo	142,5	1195	5614,04	wolnostojąca
02.07.2021	Robakowo	166,4	1250	6310,10	wolnostojąca
09.07.2021	Plewiska	171,9	660	5235,60	wolnostojąca
06.08.2021	Krosinko	108,8	493	5147,06	bliźniacza
09.08.2021	Skórzewo	217,9	1000	6837,06	wolnostojąca
27.08.2021	Konarzewo	166,4	1506	3786,06	wolnostojąca
30.08.2021	Błażejewo	272,0	1685	4901,96	wolnostojąca
08.09.2021	Radzewo	168,0	1211	6547,62	wolnostojąca
17.09.2021	Czapury	171,2	2932	2978,97	wolnostojąca
06.10.2021	Zakrzewo	176,0	828	6136,36	wolnostojąca
22.11.2021	Wiry	174,7	451	4065,27	wolnostojąca

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Na podstawie danych zawartych w powyższej tabeli określono zakres kwotowy poprawek – wyznaczono deltę cen:

$C_{max}$	7516,82 zł/m <sup>2</sup>
$C_{min}$	2978,97 zł/m <sup>2</sup>
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	4537,85 zł/m <sup>2</sup>

Opis nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości porównawczych zawarto w poniższej tabeli:

OPIS	
<b>Nieruchomość szacowana (Plewiska, gm. Komorniki)</b>	Budynek mieszkalny, dwurodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=234,2 m <sup>2</sup> Stan techniczny – dobry Standard – dobry Powierzchnia gruntu – korzystna (1158 m <sup>2</sup> ) Inne – dod. pow. gospodarcza/garażowa
<b>Nieruchomość porównawcza nr 1 (Plewiska, gm. Komorniki)</b>	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=169,2 m <sup>2</sup> Stan techniczny – b. dobry Standard – dobry Powierzchnia gruntu – dobra (616 m <sup>2</sup> ) Inne – dod. pow. gospodarcza/garażowa
<b>Nieruchomość porównawcza nr 2 (Wiry, gm. Komorniki)</b>	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=229,2 m <sup>2</sup> Stan techniczny – b. dobry Standard – b. dobry Powierzchnia gruntu – dobra (999 m <sup>2</sup> ) Inne – dod. pow. gospodarcza/garażowa
<b>Nieruchomość porównawcza nr 3 (Plewiska, gm. Komorniki)</b>	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=171,9 m <sup>2</sup> Stan techniczny – b. dobry Standard – dobry Powierzchnia gruntu – dobra (660 m <sup>2</sup> ) Inne – dod. pow. gospodarcza/garażowa

Tabela przedstawiająca nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi:

<b>Cechy rynkowe</b>	<b>Nieruchomość szacowana</b>	<b>Nieruchomość porównawcza nr 1</b>	<b>Poprawka</b>	<b>Nieruchomość porównawcza nr 2</b>	<b>poprawka</b>	<b>Nieruchomość porównawcza nr 3</b>	<b>Poprawka</b>
Lokalizacja	Plewiska, gm. Komorniki	Plewiska, gm. Komorniki	0	Wiry, gm. Komorniki	0	Plewiska, gm. Komorniki	0
Powierzchnia użytkowa	234,2 m <sup>2</sup>	169,2 m <sup>2</sup>	-1	229,2 m <sup>2</sup>	0	171,9 m <sup>2</sup>	-1
Stan techniczny	dobry	b. dobry	-1	b. dobry	-1	b. dobry	-1
Standard	dobry	dobry	0	b. dobry	-1	dobry	0
Rodzaj zabudowy	korzystna	korzystna	0	korzystna	0	korzystna	0
Pow. działki	korzystna	dobra	+1	dobra	+1	dobra	+1
Inne	dod. pow. gosp.-garaż.	dod. pow. gosp.-garaż.	0	dod. pow. gosp.-garaż.	0	dod. pow. gosp.-garaż.	0

<b>Zakresy poprawek [zł/m<sup>2</sup>]</b>			
<b>Cechy rynkowe</b>	<b>0 st.</b>	<b>1 st.</b>	<b>2 st.</b>
Lokalizacja	0,00	453,79	907,57
Powierzchnia użytkowa	0,00	453,79	907,57
Stan techniczny	0,00	453,79	907,57
Standard	0,00	453,79	907,57
Rodzaj zabudowy	0,00	453,79	X
Powierzchnia działki	0,00	113,45	226,89
Inne	0,00	226,89	X

**Tabela porównawcza nr 1 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 1)**

<b>Cechy rynkowe</b>	<b>Udział cechy w ΔC (waga cechy)</b>	<b>Zakres kwotowy [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Poprawki [zł/m<sup>2</sup>]</b>
Lokalizacja	20%	907,57	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	907,57	-453,79
Stan techniczny	20%	907,57	-453,79
Standard	20%	907,57	0,00
Rodzaj zabudowy	10%	453,79	0,00
Powierzchnia działki	5%	226,89	113,45
Inne	5%	226,89	0,00
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>4 537,85</b>	<b>-794,12</b>

**Tabela porównawcza nr 2 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 2)**

<b>Cechy rynkowe</b>	<b>Udział cechy w ΔC (waga cechy)</b>	<b>Zakres kwotowy [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Poprawki [zł/m<sup>2</sup>]</b>
Lokalizacja	20%	907,57	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	907,57	0,00
Stan techniczny	20%	907,57	-453,79
Standard	20%	907,57	-453,79
Rodzaj zabudowy	10%	453,79	0,00
Powierzchnia działki	5%	226,89	113,45
Inne	5%	226,89	0,00
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>4 537,85</b>	<b>-794,12</b>

**Tabela porównawcza nr 3 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 3)**

<b>Cechy rynkowe</b>	<b>Udział cechy w ΔC (waga cechy)</b>	<b>Zakres kwotowy [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Poprawki [zł/m<sup>2</sup>]</b>
Lokalizacja	20%	907,57	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	907,57	-453,79
Stan techniczny	20%	907,57	-453,79
Standard	20%	907,57	0,00
Rodzaj zabudowy	10%	453,79	0,00
Powierzchnia działki	5%	226,89	113,45
Inne	5%	226,89	0,00
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>4 537,85</b>	<b>-794,12</b>

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Wartość [zł/m <sup>2</sup> ]	5 319,15	4 886,56	5 235,60
Suma poprawek ze względu na różnicę cech [zł/m <sup>2</sup> ]	-794,12	-794,12	-794,12
Wartość poprawiona /skorygowana/ [zł/m <sup>2</sup> ]	<b>4 525,03</b>	<b>4 092,44</b>	<b>4 441,48</b>
Wartość uśredniona [zł/m <sup>2</sup> ]	<b>4 352,98</b>		
Suma wag [∧C]	1 021,02	1 021,02	1 021,02
Waga [100/∧C]	0,0979	0,0979	0,0979
Wartość średnioważona [zł/m <sup>2</sup> ]	<b>4 352,98</b>		

$$W_N = 4\,352,98 \text{ zł/m}^2 \times 234,2 \text{ m}^2 \times 1,02 = 1\,039\,857,27 \text{ zł}$$

$$W_N \approx 1\,040\,000,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w miejscowości Plewiska, ul. Skryta 105, gm. Komorniki, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

**1 040 000,- zł**

słownie: jeden milion czterdzieści tysięcy złotych

Uzasadnienie dla zastosowania dodatkowego współczynnika korekcyjnego  $k=1,02$ :

Z uwagi na fakt, iż szacowana nieruchomość zabudowana jest budynkiem dwurodzinnym, z wyodrębnionymi funkcjonalnie powierzchniami mieszkalnymi na parterze i poddaszu budynku, co stwarza dodatkowe możliwości użytkowe i odróżnia nieco przedmiotową nieruchomość od typowych nieruchomości gruntowych, zabudowanych, będących przedmiotem obrotu rynkowego na lokalnym rynku, zdecydowano o zastosowaniu dodatkowego współczynnika korekcyjnego w wysokości 1,02. Zastosowanie dodatkowego współczynnika korekcyjnego jest zgodne z zapisami Noty Interpretacyjnej - zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr ew. 1640 - jako niezabudowanej (jako części składowej nieruchomości) -  $W_G$

Zestawienie transakcji [nieruchomości niezabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
04.05.2021	Plewiska	Komorniki	1045	430,62
21.06.2021	Wiry	Komorniki	820	400,00
14.07.2021	Wiry	Komorniki	807	408,92
04.08.2021	Wiry	Komorniki	818	474,33
31.08.2021	Skórzewo	Dopiewo	1114	426,39
03.09.2021	Komorniki	Komorniki	2500	268,00
14.09.2021	Chomęcice	Komorniki	1129	221,43
17.09.2021	Rosnówko	Komorniki	1078	227,27

20.09.2021	Skórzewo	Dopiewo	1196	359,53
22.09.2021	Skórzewo	Dopiewo	1311	343,25
05.11.2021	Dąbrowa	Dopiewo	1232	256,49

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Wiry, gm. Komorniki
Data transakcji	sierpień 2021r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: korzystna Uzbrojenie: korzystne Warunki inwestycyjne: korzystne Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: korzystna
Cena 1m <sup>2</sup> [zł]	474,33

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Chomęcice, gm. Komorniki
Data transakcji	wrzesień 2021r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: przeciętna Uzbrojenie: dobre Warunki inwestycyjne: dobre Dojazd: dobry Powierzchnia nieruchomości: dobra
Cena 1m <sup>2</sup> [zł]	221,43

Na podstawie danych zawartych w tabeli stanowiącej bazę nieruchomości porównawczych, obliczono średnią cenę ( $C_{\text{sr}}$ ) oraz zakres sumy współczynników korygujących:

cena średnia	346,93
cena minimalna	221,43
cena maksymalna	474,33

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{221,43}{346,93}$	=	0,6383
Vmax	=	$\frac{474,33}{346,93}$	=	1,3672



Przedstawienie szacowanej działki gruntu, w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Plewiska, gm. Komorniki
Data wyceny	kwiecień 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: korzystna Uzbrojenie: korzystne Warunki inwestycyjne: korzystne Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: dobra

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej działki gruntu:

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja nieruchomości	30%	0,1915	-	0,4102	0,4102
Uzbrojenie	20%	0,1277	-	0,2734	0,2734
Warunki inwestycyjne	10%	0,0638	-	0,1367	0,1367
Dojazd	10%	0,0638	-	0,1367	0,1367
Powierzchnia nieruchomości	30%	0,1915	-	0,4102	0,3008
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>0,6383</b>	-	<b>1,3672</b>	<b>1,2579</b>

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja nieruchomości	0,1915	0,3008	0,4102
Uzbrojenie	0,1277	X	0,2734
Warunki inwestycyjne	0,0638	X	0,1367
Dojazd	0,0638	X	0,1367
Powierzchnia nieruchomości	0,1915	0,3008	0,4102

Wartość szacowanej działki gruntu obliczono ze wzoru:

$$WG = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

*WG* – wartość rynkowa nieruchomości (działki gruntu)

*C<sub>sr</sub>* – określona cena średnia 1m<sup>2</sup> powierzchni działki gruntu (zł/m<sup>2</sup>)

*u<sub>i</sub>* – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działki gruntu ( *i* = 1 ... *n* )

*P* – powierzchnia działki gruntu (m<sup>2</sup>)

$$W_G = 346,93 \text{ zł/m}^2 \times 1,2579 \times 1158 \text{ m}^2 = 505\,354,96 \text{ zł}$$

$$W_G \approx 505\,400,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr ew. 1640, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości, wynosi:

**505 400,- zł**

słownie: pięćset pięć tysięcy czterysta złotych

## **10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w miejscowości Plewiska, ul. Skryta 105, gm. Komorniki, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO2P/00157281/9, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

**1 040 000,- zł**

słownie: jeden milion czterdzieści tysięcy złotych

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr ew. 1640/2, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości, wynosi:

**505 400,- zł**

słownie: pięćset pięć tysięcy czterysta złotych

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej jest wynikiem cech, walorów przedmiotowej nieruchomości oraz sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej. Ewentualna sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, m.in. ze względu na parametry powierzchniowe budynku mieszkalnego, może wiązać się z nieco wydłużonym okresem ekspozycji na rynku nieruchomości. Czas ekspozycji na rynku w celu sprzedaży będzie zależny także od sytuacji gospodarczej, od sytuacji na rynku inwestycyjnym, finansowym w momencie wystawienia nieruchomości na sprzedaż.

## **11. KLAUZULE**

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły uzyskane dokumenty geodezyjne oraz wgląd do księgi wieczystej za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 08.04.2022r. oraz w dniu 12.05.2022r..
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w dokumentacji prawnej i geodezyjnej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody, przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Autor opracowania wyraża zgodę na publikację operatu szacunkowego (lub jego fragmentów) dla realizacji prowadzonego postępowania egzekucyjnego

w administracji, na potrzeby którego sporządzono niniejszy operat szacunkowy.

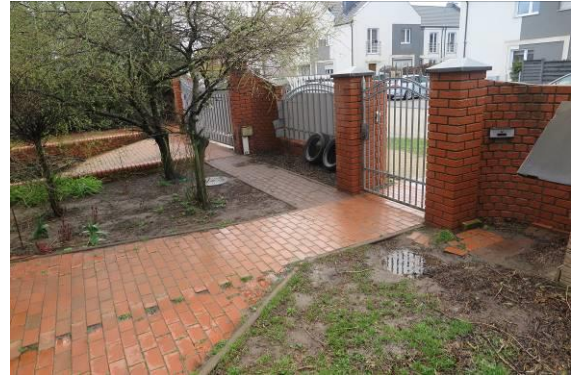
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (jak m.in. PCC, taksa notarialna, koszty pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, doradztwa kredytowego etc.).
- Dokumentację fotograficzną wykonano w dniu oględzin nieruchomości, tj. dnia 08.04.2022r..
- Operat szacunkowy zawiera 35 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

## **12. ZAŁĄCZNIKI**

- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej
- kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000
- kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK ZEWNĘTRZNY NIERUCHOMOŚCI

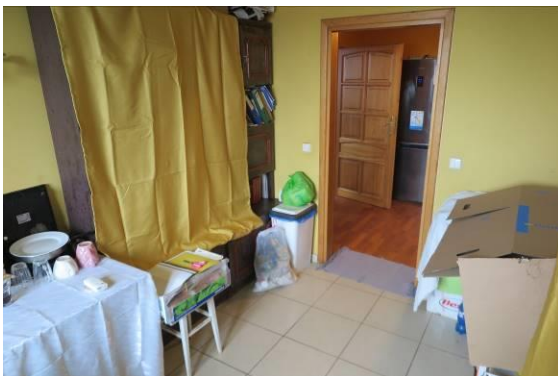




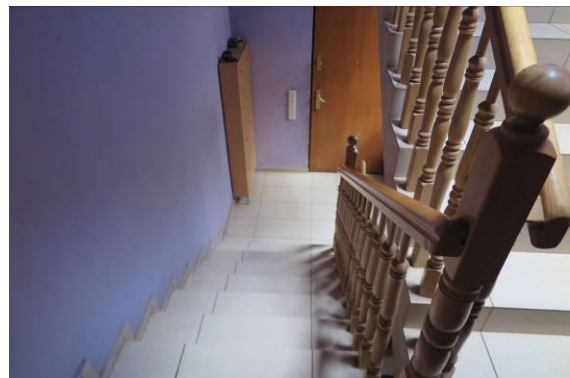
## **DROGA DOJAZDOWA, SĄSIEDZTWO**



## **BUDYNEK MIESZKALNY [WNĘTRZA-PODDASZE I PARTER]**





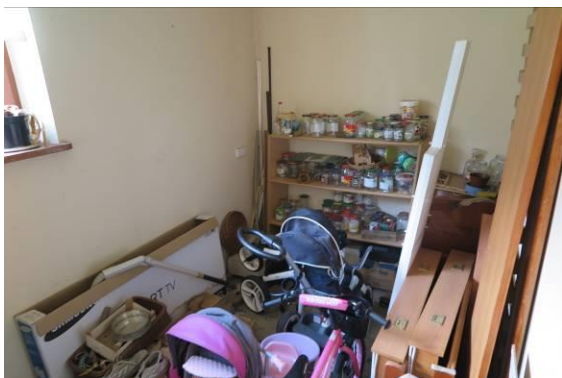








## BUDYNEK MIESZKALNY [WNĘTRZA-PODPIWNICZENIE]





**PROTOKÓŁ**  
**z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO2P/00157281/9**  
**Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu**  
**VI Wydział Ksiąg Wieczystych**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 1640;

Obręb ewidencyjny (nazwa): Plewiska;

Położenie:

Gmina: Komorniki;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00090827 /, 0,1158 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,1158 ha.

**DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)**

Brak wpisów.

**DZIAŁ II (własność)**

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 1;

Wielkość udziału: 1/1;

Właściciel: Dariusz Sobolewski (Jan, Alina).

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Numer wpisu: 3;

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;

Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz wierzyciela Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 16-02-2015r. EA/1847338/2015/UW;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000;

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer wpisu: 4;

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;

Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1772/16 z wniosku wierzyciela Bank Polska Kasa Opieki S.A. prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego;

Wierzyciel: Bank Polska Kasa Opieki S.A. z/s w Warszawie, Regon: 000010205, KRS: 0000014843;

Numer wpisu: 5;

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;

Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz wierzyciela Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu w związku

z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE2.711.10907789.2019.1.KANC11 z dnia 17.10.2019r.;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00102297200072;

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

#### **DZIAŁ IV (hipoteka)**

Numer hipoteki (roszczenia): 1;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna zwykła;

Suma (słownie), waluta: 247300,00 CHF (słownie: dwieście czterdzieści siedem tysięcy trzysta franków szwajcarskich 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt;

Termin zapłaty: 2023-08-05;

Wierzyciel hipoteczny: Bank BPH SA z/s w Krakowie, Oddział w Poznaniu, Regon: 35053562600000;

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 123650,00 CHF (słownie: sto dwadzieścia trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt franków szwajcarskich 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Odsetki od udzielonego kredytu;

Termin zapłaty: 2023-08-05;

Wierzyciel hipoteczny: Bank BPH SA z/s w Krakowie, Oddział w Poznaniu, Regon: 35053562600000;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 16900,00 zł (słownie: szesnaście tysięcy dziewięćset złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległości podatkowe;

Wierzyciel hipoteczny: Pierwszy Urząd Skarbowy w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5760,80 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych 80/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres 07/2011 do 10/2011 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę oraz dalszymi odsetkami i kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 181658,85 zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych 85/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległości podatkowe bliżej opisane w tytułach wykonawczych stanowiących podstawę niniejszego wpisu;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 6;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 14380,95 zł (słownie: czternaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych 95/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 7;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 59152,65 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote 65/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer hipoteki (roszczenia): 8;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 23814,30 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czternaście złotych 30/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer hipoteki (roszczenia): 9;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 28507,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy pięćset siedem złotych 00/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki z/s w Komornikach, Regon: 63125870900000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 10;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 5230,00 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście trzydzieści złotych 00/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu podatku od nieruchomości, zaległość za okres 2008-2014 r. wraz z należnymi odsetkami i innymi kosztami;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki z/s w Komornikach, Regon: 63125870900000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 11;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5250,91 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 91/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres od 01/2015 do 03/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 27.07.2015 r. oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty a także kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi., zobowiązanie publiczno-prawne;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych ZUS I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 12;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 8633,93 zł (słownie: osiem tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote 93/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres od 10/2015 do 02/2016 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 25.05.2016 roku oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty, a także kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 13;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 15010,64 zł (słownie: piętnaście tysięcy dziesięć złotych 64/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres od 02/2014 do 09/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 14.01.2016 roku oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty, a także kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 14;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 1474,79 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt cztery złote 79/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 03/2014 do 05/2014 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 25.11.2016 roku oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 15;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 4819,09 zł (słownie: cztery tysiące osiemset dziewiętnaście złotych 09/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za okres od 06/2016 do 08/2016 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 20.10.2016 roku oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 16;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 19160,40 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy sto sześćdziesiąt złotych 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki z/s w Komornikach, Regon: 631258709;

Numer hipoteki (roszczenia): 17;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 3669,39 zł (słownie: trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 39/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na FUZ za okres od 11/2017-05/2018 wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i należnymi odsetkami za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 18;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 4350,15 zł (słownie: cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych 15/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

- FUZ za okres 06/2018-01/2019

wraz kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i należnymi odsetkami za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 19;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 4782,09 zł (słownie: cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt dwa złote 09/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

- FUS za okres 08/2017-10/2017,

- FUS za okres 08/2017-10/2017,

- FPiFGSP za okres 08/2017-10/2017



wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i należnymi odsetkami za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 20;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 315690,75 zł (słownie: trzysta piętnaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych 75/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku dochodowego w wysokości 19% pobieranego od dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej i podatku od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00102297200072, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 21;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 22161,57 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące sto sześćdziesiąt jeden złotych 57/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 09/2009 do 06/2011
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 09/2009 do 06/2011
- składek na fundusz pracy za okres od 08/2010 do 06/2011
- kosztów upomnień
- kosztów egzekucyjnych
- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 22;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 2258,22 zł (słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych 22/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 02/2019-05/2019 koszty upomnień koszty egzekucyjne odsetki za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 23;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 10864,11 zł (słownie: dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt cztery złote 11/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 02/2017 do 07/2017
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 02/2017 do 07/2017
- składek na fundusz pracy za okres od 02/2017 do 07/2017
- kosztów upomnień

- kosztów egzekucyjnych

- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie,  
Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 24;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 8375,44 zł (słownie: osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych 44/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 09/2016 do 01/2017

- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 09/2016 do 01/2017

- składek na fundusz pracy za okres od 09/2016 do 01/2017

- kosztów upomnień

- kosztów egzekucyjnych

- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie,  
Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 25;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5481,64 zł (słownie: pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden złotych 64/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 03/2016 do 05/2016

- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 03/2016 do 05/2016

- składek na fundusz pracy za okres od 03/2016 do 05/2016

- kosztów upomnień

- kosztów egzekucyjnych

- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie,  
Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 26;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 7417,65 zł (słownie: siedem tysięcy czterysta siedemnaście złotych 65/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 11/2011 do 03/2012

- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 11/2011 do 03/2012

- składek na fundusz pracy za okres od 11/2011 do 03/2012

- kosztów upomnień

- kosztów egzekucyjnych

- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie,  
Regon: 000017756;

Numer hipoteki (roszczenia): 27;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 53312,20 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta dwanaście złotych 20/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu:

- składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 04/2012 do 02/2013; od 06/2014 do 12/2014

- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 04/2012 do 02/2013; od 06/2014 do 12/2014

- składek na fundusz pracy za okres od 04/2012 do 02/2013; od 06/2014 do 12/2014

- kosztów upomnień

- kosztów egzekucyjnych

- odsetek za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 000017756.

*Stan księgi wieczystej ustalono na podstawie badania zapisów w dniu 08.04.2022r. i w dniu 12.05.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*