

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak

tel.: 601 737939

e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, położonych w miejscowości Stęszew, ul. Bolesława Chrobrego 58, gm. Stęszew, pow. poznański, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

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

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

28.09.2020r.

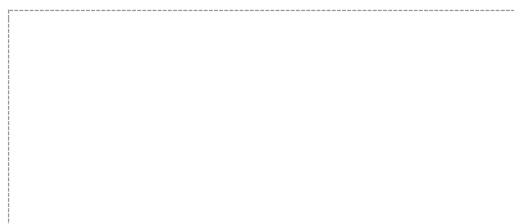
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

18.11.2020r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 18.11.2020r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowią działki gruntu nr ew. 1786/4 i 1786/5 o łącznej powierzchni 0,0438 ha oraz określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 1786/2 o powierzchni 0,2510 ha. Wskazane nieruchomości gruntowe, niezabudowane stanowią gospodarczą i funkcjonalną całość oraz położone są w miejscowości Stęszew, ul. Bolesława Chrobrego 58, gm. Stęszew, pow. poznański, woj. wielkopolskie.</p> <p>Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1S/00041615/9 oraz KW Nr PO1S/00030077/5. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według ich stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości.</p>
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomości gruntowe, niezabudowane.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość	28.09.2020r.
Wartość rynkowa	<p>prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, stanowiącej działki nr ew. 1786/4 i 1786/5 oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr ew. 1786/2, tworzących funkcjonalną i gospodarczą całość, zapisanych w KW Nr PO1S/00041615/9 oraz KW Nr PO1S/00030077/5, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:</p> <p>398 400,- zł</p> <p>słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	18.11.2020r.
Opracował	Rzeczoznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak uprawnienia zawodowe nr 5365

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA	5
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU LOKALNYM	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	16
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM	20
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	24
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	24
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	24
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	26
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	29
11. KLAUZULE	30
12. ZAŁĄCZNIKI	30

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowią działki gruntu nr ew. 1786/4 i 1786/5 o łącznej powierzchni 0,0438 ha oraz określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 1786/2 o powierzchni 0,2510 ha. Wskazane nieruchomości gruntowe, niezabudowane stanowią gospodarczą i funkcjonalną całość oraz położone są w miejscowości Stęszew, ul. Bolesława Chrobrego 58, gm. Stęszew, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1S/00041615/9 oraz KW Nr PO1S/00030077/5.

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

UWAGA: *Przedmiotem oszacowania są pod względem prawnym dwie odrębne nieruchomości gruntowe, zapisane w dwóch odrębnych księgach wieczystych (KW Nr PO1S/00041615/9 oraz KW Nr PO1S/00030077/5). W niniejszym opracowaniu dokonano jednak łącznego oszacowania wartości rynkowej obu wskazanych nieruchomości, stanowiących działki nr ew. 1786/4, 1786/5 i 1786/2, gdyż stanowią one funkcjonalnie zwarty kompleks gruntu, będący własnością i użytkowany obecnie przez ten sam podmiot. Istotne jest także to, iż nieruchomość zapisana w KW Nr PO1S/00041615/9, na którą składają się działki gruntu nr ew. 1786/4 i 1786/5, biorąc pod uwagę jej powierzchnię i sposób realizacji dojazdu do ul. B. Chrobrego, nie może być, w ocenie autora niniejszego opracowania, niezależnie zagospodarowania. Nieruchomość ta stanowi funkcjonalną i gospodarczą całość z nieruchomością sąsiednią (działką ew. nr 1786/2, KW Nr PO1S/00030077/5), którą również objęto zakresem oszacowania.*

Taki sposób oszacowania wartości rynkowej wynika ze stanu zagospodarowania wskazanych nieruchomości, ich kształtu, sposobu realizacji dojazdu do ulicy B. Chrobrego i braku możliwości racjonalnego, odrębnego, niezależnego sposobu zagospodarowania nieruchomości zapisanej w KW Nr PO1S/00041615/9.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, 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 07.07.2020r. oraz postanowienie z dnia 17.09.2020r..

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2020r., poz. 65),
- 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 2019r., poz. 1438, z późniejszymi zmianami),
- 6) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny 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 28.09.2020r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ew. nr 1786/4, 1786/5 i 1786/2 z dn. 21.07.2020r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:500 z dn. 21.07.2020r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO1S/00041615/9 oraz KW Nr PO1S/00030077/5 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Miejskim Gminy Stęszew – informacja pisemna z dn. 01.10.2020r.,
- 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: 18.11.2020r.,
- Data określenia wartości: 28.09.2020r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 28.09.2020r.,
- Data badania stanu prawnego: 28.09.2020r. oraz 17.11.2020r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 28.09.2020r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, tworzących funkcjonalną całość, są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1S/00041615/9 i KW Nr PO1S/00030077/5. W ww. księgach wieczystych znajdują się następujące zapisy (według ich stanu z dn. 17.11.2020r.):

KW Nr PO2S/00041615/9

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):
Działki ewidencyjne:
Numer działki: 1786/4;
Położenie:
Miejscowość: Stęszew;
Sposób korzystania: Niezabudowana rola;
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę):
/ 00030176 /;
Numer działki: 1786/5;
Położenie:
Miejscowość: Stęszew;
Sposób korzystania: Niezabudowana rola;
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę):
/ 00030176 /;
Obszar całej nieruchomości: 0,0438 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: Sebastian Czajkowski (Ryszard, Jadwiga), Pesel: 73032803455.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji komorniczej w sprawie KM 1663/09;

Wierzyciel: PZU S.A. Oddział w Poznaniu Wydział Windykacji z/s w Poznaniu;

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Do prowadzonej egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie KM 783/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grodzisku Wielkopolskim;

Wierzyciel: Biuro Obsługi Radiowej Sp. z o.o. z/s w Warszawie;

Numer wpisu: 3;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wpis w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 19.09.2018r., nr 3023-SEE-2.711.2225969.2018.1.KANC.;

Numer wpisu: 4;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 3648/18 przyłączył się kolejny wierzyciel;

Wierzyciel: Marcin Matuszak.

- Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki: 1;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 96382,20 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt dwa złote 20/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek dochodowy od osób fizycznych oraz podatek od towarów i usług wraz z odsetkami za zwłokę;

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

Numer hipoteki: 2;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 8497,18 zł (słownie: osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 18/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, fundusz pracy, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 09/2005 do 11/2005;

Inne informacje: Hipoteka-wraz z odsetkami za zwłokę do dnia zapłaty;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 3;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 8467,92 zł (słownie: osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych 92/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 01/2006 do 07/2006 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 26 stycznia 2007 r. oraz kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001779600000;

Numer hipoteki: 4;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 7234,79 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote 79/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 08/2006 do 10/2006 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 22.03.2007 r. oraz kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001779600000;

Numer hipoteki: 5;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 165415,50 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta piętnaście złotych 50/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległości podatkowe i koszty postępowania;

Inne informacje: Hipoteka wraz z należnymi odsetkami od zaległości;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa-Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, Regon: 63001618600000;

Numer hipoteki: 6;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 2731,27 zł (słownie: dwa tysiące siedemset trzydzieści jeden złotych 27/100);

Odsetki (rodzaj): Ustawowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 01/2007 do 02/2007;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 7;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 7102,20 zł (słownie: siedem tysięcy sto dwa złote 20/100);

Odsetki (rodzaj): Ustawowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy

i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 03/2007 do 04/2007;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 8;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 230783,90 zł (słownie: dwieście trzydzieści tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy złote 90/100);

Odsetki (rodzaj): Ustawowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna- wraz z należnymi odsetkami od zaległości podatkowych i kosztami postępowania;

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

Numer hipoteki: 9;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 31470,91 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych 91/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 06/2012 do 10/2012 wraz z należnymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty a także kosztami upomnień oraz kosztami egzekucyjnymi;

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

Numer hipoteki: 10;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 25235,29 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dwieście trzydzieści pięć złotych 29/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, z tytułu podatku dochodowego pobieranego od dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej;

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

Numer hipoteki: 11;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 361953,75 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 75/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem podatku od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Pierwszy Urząd Skarbowy w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki: 12;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 37265,33 zł (słownie: trzydzieści siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć złotych 33/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne z okres od 11/2012 do 02/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty a także koszty upomnienia oraz koszty egzekucyjne;

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

Numer hipoteki: 13;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 6241,66 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych 66/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres: 04/2016, 10/2016, 06/2017, 09/2017r., umowa ubezpieczenia;

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

Numer hipoteki: 14;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 19139,70 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy sto trzydzieści dziewięć złotych 70/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku dochodowego;

Wierzyciel hipoteczny: Pierwszy Urząd Skarbowy z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki: 15;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5246,77 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych 77/100);

Wierzytelność i stosunek prawny:

Należność główna z tytułu składek:

- FPiFGSP za okres 12/2017-12/2018,
- koszty upomnień,
- koszty egzekucyjne,
- odsetki za zwłokę;

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

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. szacowanej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.09.2020r. i w dniu 17.11.2020r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działek ewidencyjnych) oraz dot. powierzchni nieruchomości są zgodne w swej treści z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów.

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):
Działki ewidencyjne:
Numer działki: 1786/2;
Położenie:
Miejscowość: Stęszew;
Ulica: B. Chrobrego;
Sposób korzystania: Sad, rola, pastwisko;
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00039357 /, 0,2510 ha;
Obszar całej nieruchomości: 0,2510 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: Sebastian Czajkowski (Ryszard, Jadwiga), Pesel: 73032803455.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Numer wpisu: 1;
Rodzaj wpisu: Inny wpis;
Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji komorniczej w sprawie KM 1663/09;
Wierzyciel: PZU S.A. Oddział w Poznaniu Wydział Windykacji z/s w Poznaniu;
Numer wpisu: 2;
Rodzaj wpisu: Inny wpis;
Treść wpisu: Wpis w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 19.09.2018r., nr 3023-SEE-2.711.2226008.1.KANC11.;
Numer wpisu: 3;
Rodzaj wpisu: Inny wpis;
Treść wpisu: Do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. KM 3648/18 przyłączył się kolejny wierzyciel;
Wierzyciel: Marcin Matuszak.
- Dział IV (hipoteka):
Numer hipoteki: 1;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 1360,00 zł (słownie: jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;
Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;
Numer hipoteki: 2;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 909,00 zł (słownie: dziewięćset dziewięć złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;
Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;
Numer hipoteki: 3;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 162,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt dwa złote 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;
Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;
Numer hipoteki: 4;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 655,00 zł (słownie: sześćset pięćdziesiąt pięć złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;
Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;
Numer hipoteki: 5;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 715,00 zł (słownie: siedemset piętnaście złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;
Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;
Numer hipoteki: 6;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 13761,77 zł (słownie: trzynaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych 77/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, fundusz pracy, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 02/1999 do 12/2003;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;
Numer hipoteki: 7;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;
Suma (słownie), waluta: 6842,66 zł (słownie: sześć tysięcy osiemset czterdzieści dwa złote 66/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 08/2006 do

12/2006;

Inne informacje: Hipoteka wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 8;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 3538,92 zł (słownie: trzy tysiące pięćset trzydzieści osiem złotych 92/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 11/2006 do 12/2006;

Inne informacje: Hipoteka wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 9;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 4460,00 zł (słownie: cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon: 00053862700000;

Numer hipoteki: 10;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 1134,00 zł (słownie: jeden tysiąc sto trzydzieści cztery złote 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon: 00053862700000;

Numer hipoteki: 11;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 3479,00 zł (słownie: trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon: 00053862700000;

Numer hipoteki: 12;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 2265,00 zł (słownie: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon: 00053862700000;

Numer hipoteki: 13;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 165415,50 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta piętnaście złotych 50/100);

Inne informacje: Hipoteka wraz z należnymi odsetkami od zaległości podatkowych i kosztami postępowania;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Pierwszy Urząd Skarbowy w Poznaniu, Regon: 63001618600000;

Numer hipoteki: 14;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 3453,60 zł (słownie: trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt trzy złote 60/100);

Odsetki (rodzaj): Ustawowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 03/2007 do 05/2007;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 15;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 13698,52 zł (słownie: trzynaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 52/100);

Odsetki (rodzaj): Ustawowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 05/2007 do 08/2007;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 16;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 127978,18 zł (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych 18/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 04/2006 do 10/2007 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;

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

Numer hipoteki: 17;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 66663,60 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy złote 60/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w ,Warszawie, Regon: 63001618600000, organ

reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 18;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 21162,15 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote 15/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych i podatku dochodowego w wys. 19% pobieranego od dochodów z pozarol. dział. gosp.;
Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Warszawie, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 19;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 133608,74 zł (słownie: sto trzydzieści trzy tysiące sześćset osiem złotych 74/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 11/2012 do 02/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty a także koszty upomnienia oraz koszty egzekucyjne;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 20;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 11167,28 zł (słownie: jedenaście tysięcy sto sześćdziesiąt siedem złotych 28/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres: 02/2016, 04/2016, 10/2016r., umowa ubezpieczenia;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 21;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 638040,60 zł (słownie: sześćset trzydzieści osiem tysięcy czterdzieści złotych 60/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu 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: 22;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 71242,44 zł (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście czterdzieści dwa złote 44/100);
Wierzytelność i stosunek prawny:

Wierzytelność z tytułu składek na:

- FUS za okres 12/2017-12/2018
- koszty upomnień
- koszty egzekucyjne
- odsetki za zwłokę;

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

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. szacowanej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.09.2020r. i w dniu 17.11.2020r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

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

Zjazd na szacowane nieruchomości gruntowe, niezabudowane z drogi publicznej (ul. B. Chrobrego, droga gminna) realizowany jest od strony północno-wschodniej przez działkę nr ew. 1786/1. Wskazana działka gruntu (nr ew. 1786/1) stanowi własność prywatną. Zgodnie z informacjami uzyskanymi w referacie inwestycji Urzędu Miejskiego Gminy Stęszew parcela nr ew. 1786/1 jest przewidziana do wykupu przez Gminę Stęszew – w celu regulacji pasa drogowego ulicy B. Chrobrego. W stanie na dzień określenia wartości rynkowej nieruchomości procedura wykupu nie została przez Gminę Stęszew zrealizowana. Dostęp szacowanych nieruchomości gruntowych do drogi publicznej (ul. B. Chrobrego), realizowany obecnie przez działkę nr ew. 1786/1 nie został prawnie uregulowany – np. poprzez ustanowienie stosownych służebności gruntowych.

Nieruchomości będące przedmiotem oszacowania mają dostęp do przebiegających w ciągu drogi dojazdowej (ul. B. Chrobrego) sieci uzbrojenia technicznego: sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej.

5.2. Opis głównych cech nieruchomości

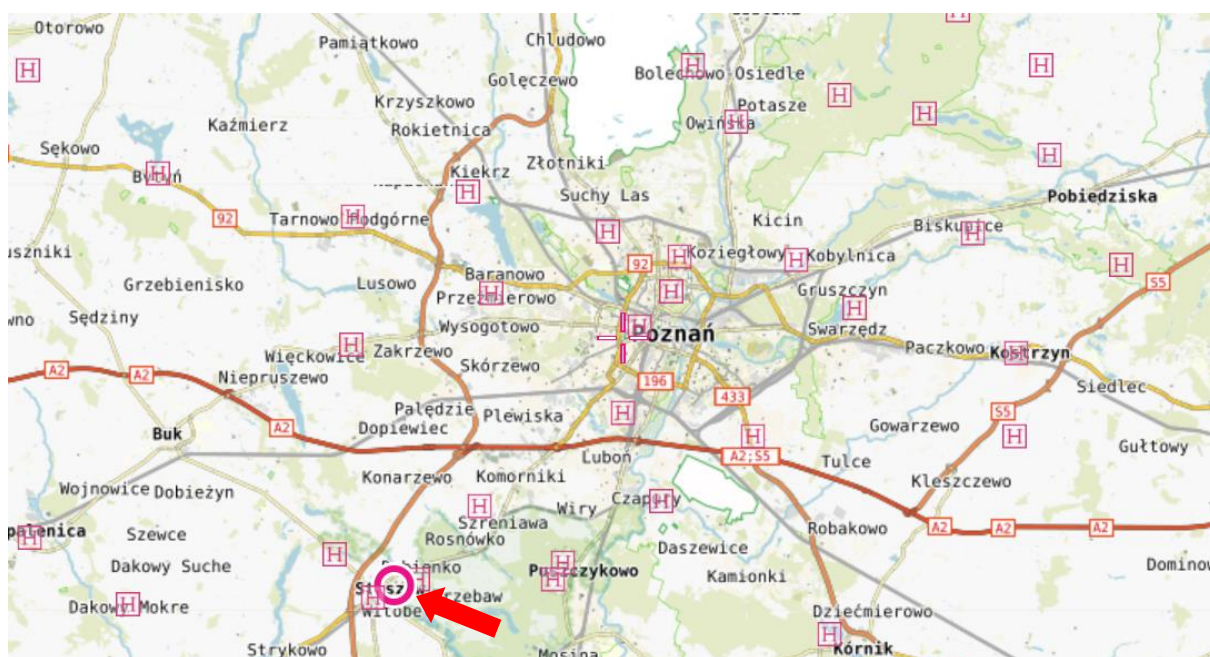
Lokalizacja ogólna

Szacowane nieruchomości gruntowe, niezabudowane, stanowiące funkcjonalną i gospodarczą całość, położone są w miejscowości Stęszew, przy ulicy Bolesława Chrobrego 58, w gminie Stęszew, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Stęszew to niewielkie, liczące niespełna 6 tys. mieszkańców miasto, położone w południowej części powiatu poznańskiego, ok. 20 km na południowy-zachód od głównego ośrodka miejskiego regionu, stolicy powiatu i województwa – Poznania. Stęszew jest zlokalizowany na skrzyżowaniu dróg – DK nr 32, prowadzącej z Poznania w kierunku Zielonej Góry oraz drogi ekspresowej S5, łączącej m.in. Poznań z Wrocławiem, z węzłem drogowym „Stęszew”,

znajdującym się na południowy-zachód od granic miasta. Przez Stęszew biegnie także linia kolejowa łącząca Poznań z Wolsztynem. Miasto stanowi lokalny ośrodek handlu, usług, oświaty, ochrony zdrowia i administracji – jest siedzibą władz gminnych. W miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna oraz mieszkaniowa, wielorodzinna, często z funkcją usługową zlokalizowaną w parterach budynków (głównie w centralnej części miasta). Przedmiotowe, szacowane nieruchomości, tworzące całość funkcjonalną i gospodarczą, położone są we północno-wschodniej, peryferyjnej części Stęszenia, przy ulicy Bolesława Chrobrego 58. Droga dojazdowa, prowadząca do nieruchomości ma nawierzchnię utwardzoną asfaltem, z urządzonymi chodnikami po obu stronach jezdni (droga gminna), jednak zjazd na szacowane nieruchomości realizowany jest obecnie przez działkę nr ew. 1786/1, stanowiącą własność prywatną. Dostęp do komunikacji publicznej (autobusowej, kolejowej), placówek handlowo-usługowych, podstawowych placówek oświatowych, ochrony zdrowia czy kultu religijnego jest możliwy na obszarze miasta Stęszew, głównie w jego centralnej części. Bogatsza oferta placówek handlowo-usługowych, oświatowych czy ochrony zdrowia jest dostępna w ośrodku powiatowym i wojewódzkim – w Poznaniu.

Orientacyjne położenie miejscowości Stęszew na obszarze powiatu poznańskiego oraz przedmiotowych, szacowanych nieruchomości obrazują poniższe grafiki.



<http://mapa.szukacz.pl/>

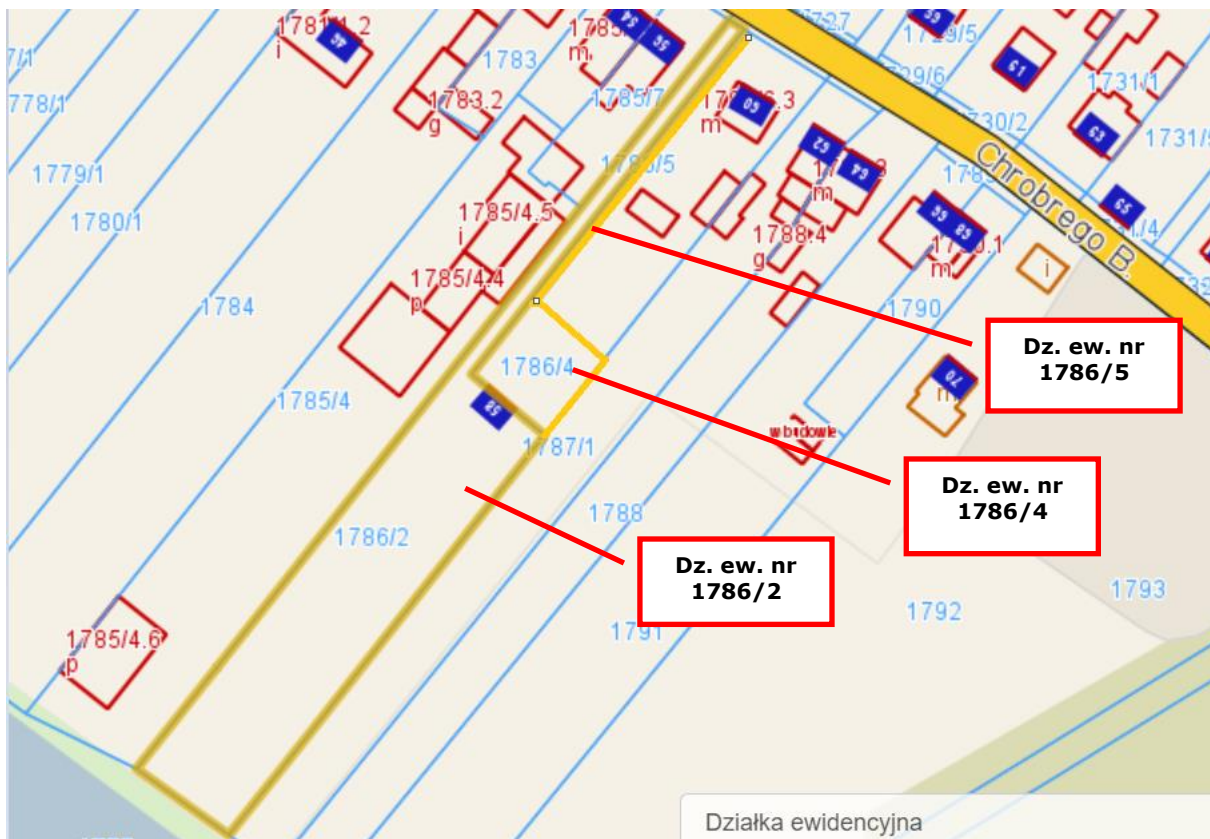


<http://mapa.szukacz.pl/>

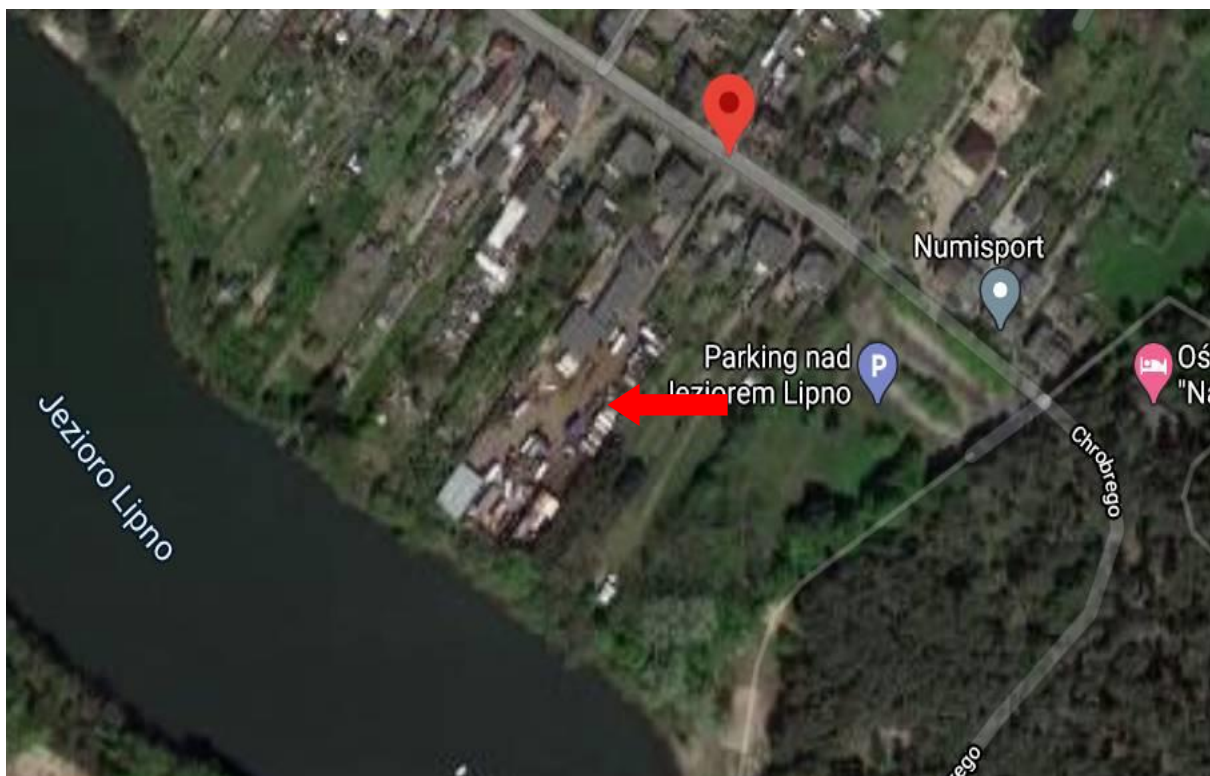
Opis ogólny nieruchomości

Nieruchomości będące przedmiotem oszacowania, stanowiące funkcjonalną i gospodarczą całość, składają się z trzech działek gruntu - nr ew. 1786/4 i 1786/5 (KW Nr PO1S/00041615/9) oraz nr ew. 1786/2 (KW Nr PO1S/00030077/5). Parcele stanowią zwarty obszar o łącznej powierzchni 0,2948 ha, płaskim ukształtowaniu terenu i kształcie zbliżonym do dwóch połączonych prostokątów, z których jeden stanowi wąski przesmyk, przez który jest realizowany dojazd do drogi publicznej. W bezpośrednim otoczeniu i sąsiedztwie nieruchomości dominuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, towarzysząca jej zabudowa gospodarczo-garażowa oraz zabudowania o funkcji produkcyjno-usługowej, zlokalizowane w „ostrej granicy” z szacowanym obszarem, od strony północno-zachodniej. Szacowane nieruchomości, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, nie były zabudowane. Część obszaru parceli (w części północnej oraz stanowiącej dojazd do ulicy B. Chrobrego) została utwardzona nawierzchnią asfaltową. Obszar parceli (działek ew. nr 1786/4, 1786/5 i 1786/2) stanowił w dniu oględzin plac parkingowy dla pojazdów ciężarowych oraz plac składowy, gdzie składowane były m.in. elementy zabudowy samochodowej (naczep ciężarowych), kontenery czy inne elementy stalowe, nie stanowiące części składowej przedmiotowych nieruchomości (nie objęte zakresem oszacowania). Nieruchomości, jako zwarty obszar, zostały częściowo ogrodzone płotem wykonanym z prefabrykowanych słupów i płyt żelbetowych, częściowo płotem wykonanym z siatki stalowej, rozpiętej na stalowych słupkach osadzonych w gruncie oraz częściowo murem parawanem (od strony południowo-wschodniej). W części północnej szacowanego obszaru, w przesmyku stanowiącym dojazd do ulicy B. Chrobrego, zamontowana została brama wjazdowa, wykonana z kształtowników stalowych i blachy trapezowej. Nieruchomości, jako zwarty obszar, przylegają od strony południowo-zachodniej do linii brzegowej Jeziora Lipno, z którą graniczy parcela nr ew.

1786/2. Przedmiotowe, szacowane nieruchomości mają dostęp do sieci uzbrojenia technicznego, biegnących w zasięgu (w ciągu ulicy B. Chrobrego): tj. sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej.



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



<https://www.google.pl/maps>; orientacyjne położenie działek nr ew. 1786/2, 1786/4 i 1786/5

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położone są szacowane nieruchomości, nie jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami obowiązującego dla terenu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew (Uchwała Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28. marca 2019r.) przedmiotowe nieruchomości są zlokalizowane w obszarze opisanym jako tereny zabudowy mieszkaniowej (symbol M), leżące na terenie otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz Obszarze Natura 2000.

Dla nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr 1786/2 została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr PP.6730.062.12 z dn. 31.08.2012r. – dla planowanej inwestycji polegającej na budowie wiaty magazynowej na części samochodowe.

Kopia informacji o przeznaczeniu nieruchomości w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.



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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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 na terenie

miasta oraz niższymi cenami tego rodzaju gruntów w gminach ościennych. Gmina Stęszew, ze względu na swe położenie, warunki przyrodnicze (tereny leśne – m.in. obszar Wielkopolskiego Parki Narodowego, liczne jeziora) i dogodną komunikację z Poznaniem (zwłaszcza po oddaniu do użytkowania drogi S5, z węzłem drogowym „Stęszew”) stanowi atrakcyjny obszar rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Budownictwo mieszkaniowe rozwija się głównie w otoczeniu ośrodka gminnego oraz w rejonie takich miejscowościach jak m.in. Witobel, Zamysłowo, Kraplewo czy Dębienko.

Rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, stanowiących tereny rozwoju 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 rozwój infrastruktury technicznej na tych terenach. Znaczenie ma także często niższy poziom cen na terenach podmiejskich niż w granicach administracyjnych miasta.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości (działek gruntu nr ew. 1786/2, 1786/4 i 1786/5), stanowiących funkcjonalną całość, przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych, stanowiących według zapisów obowiązującego MPZP lub Studium tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (z uwagi na funkcję podstawową wskazaną w zapisach obowiązującego dla szacowanych nieruchomości Studium) z obszaru powiatu poznańskiego, w tym z obszaru Gminy Stęszew. Na tak określonym rynku, w okresie kilkunastu miesięcy poprzedzających sporządzenie operatu szacunkowego, zaobserwowano odpowiednią liczbę transakcji, na podstawie których możliwe było określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

W rozpatrywanym w analizie okresie ceny nieruchomości gruntowych, niezabudowanych były względnie stabilne, nie zanotowano symptomów mogących skutkować trwałym wzrostem lub spadkiem cen, nie było możliwe określenie na podstawie zanotowanych transakcji 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. Pod uwagę brano transakcje sprzedaży nieruchomości z obszaru Gminy Stęszew oraz gmin sąsiednich (w tym dokonane na obszarze miasta Stęszew).

Zestawienie transakcji – nieruchomości niezabudowane:

Data transakcji	Miejscowość / Obręb	Gmina	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]
11.07.2019	Rosnówko	Komorniki	875	148,57
19.07.2019	Stęszew	Stęszew	569	144,11
22.07.2019	Konarzewo	Dopiewo	866	173,21
28.07.2019	Konarzewo	Dopiewo	903	143,96
10.09.2019	Stęszew	Stęszew	1261	158,60

11.09.2019	Stęszew	Stęszew	649	144,84
28.11.2019	Rosnówko	Komorniki	2030	139,90
18.12.2019	Konarzewo	Dopiewo	770	155,84
18.12.2019	Konarzewo	Dopiewo	1644	95,00
19.12.2019	Witobel	Stęszew	2235	136,78
25.10.2019	Stęszew	Stęszew	655	122,14
26.11.2019	Stęszew	Stęszew	1060	113,21
22.01.2020	Witobel	Stęszew	1047	76,41
27.01.2020	Sapowice	Stęszew	1045	153,11
27.01.2020	Witobel	Stęszew	1843	75,42
05.02.2020	Witobel	Stęszew	1068	131,09
27.03.2020	Stęszew	Stęszew	847	200,00
10.06.2020	Stęszew	Stęszew	758	105,54
30.06.2020	Strykowo	Stęszew	1155	109,96
02.07.2020	Skrzynki	Stęszew	1474	112,62
03.07.2020	Łódź	Stęszew	937	176,09

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 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, 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 m² 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:

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	przeciętna – położenie w większej odległości od placówek handlowo-usługowych, gorszy dostęp do komunikacji publicznej, położenie w większej odległości od miejscowości powiatowej / miejscowości gminnej, w sąsiedztwie zróżnicowana funkcjonalnie zabudowa lub tereny niezagospodarowane
	dobra – cechy pośrednie
	korzystna – położenie w mniejszej odległości od placówek handlowo-usługowych, bliższy dostęp do komunikacji publicznej, położenie bliżej miejscowości powiatowej lub miejscowości gminnej, podobna funkcjonalnie zabudowa w sąsiedztwie
Uzbrojenie	dobre – dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej/gazowej/telekomunikacyjnej, brak dostępu do którejś z podstawowych sieci infrastruktury technicznej
	korzystne – pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej, tj. do sieci energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej
Warunki inwestycyjne	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
Dojazd	dobry – większa odległość od głównych dróg regionu, dojazd asfaltowy/utwardzony, ew. w końcowym odcinku gruntowy
	korzystny – blisko głównych dróg komunikacji w regionie, dojazd asfaltowy/utwardzony, ew. w końcowym odcinku gruntowy
Powierzchnia nieruchomości	przeciętna – do 500 m ² , powyżej 1300 m ²
	dobra – w przedziale 500-799, 1001-1300 m ²
	korzystna – w przedziale 800-1000 m ²

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 Studium), stąd oszacowania wartości rynkowej przedmiotowych 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 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 gruntowych, niezabudowanych, tworzących funkcjonalną całość - tj. działek gruntu nr ew. 1786/2, 1786/4 i 1786/5 o łącznej powierzchni 2948 m² (W_G)

Zestawienie transakcji – nieruchomości niezabudowane:

Data transakcji	Miejscowość / Obręb	Gmina	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]
11.07.2019	Rosnówko	Komorniki	875	148,57
19.07.2019	Stęszew	Stęszew	569	144,11
22.07.2019	Konarzewo	Dopiewo	866	173,21
28.07.2019	Konarzewo	Dopiewo	903	143,96
10.09.2019	Stęszew	Stęszew	1261	158,60
11.09.2019	Stęszew	Stęszew	649	144,84
28.11.2019	Rosnówko	Komorniki	2030	139,90
18.12.2019	Konarzewo	Dopiewo	770	155,84
18.12.2019	Konarzewo	Dopiewo	1644	95,00
19.12.2019	Witobel	Stęszew	2235	136,78
25.10.2019	Stęszew	Stęszew	655	122,14

26.11.2019	Stęszew	Stęszew	1060	113,21
22.01.2020	Witobel	Stęszew	1047	76,41
27.01.2020	Sapowice	Stęszew	1045	153,11
27.01.2020	Witobel	Stęszew	1843	75,42
05.02.2020	Witobel	Stęszew	1068	131,09
27.03.2020	Stęszew	Stęszew	847	200,00
10.06.2020	Stęszew	Stęszew	758	105,54
30.06.2020	Strykowo	Stęszew	1155	109,96
02.07.2020	Skrzynki	Stęszew	1474	112,62
03.07.2020	Łódź	Stęszew	937	176,09

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Stęszew, gm. Stęszew
Data transakcji	marzec 2020r.
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 ² [zł]	200,00

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Witobel, gm. Stęszew
Data transakcji	styczeń 2020r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: dobra Uzbrojenie: dobre Warunki inwestycyjne: korzystne Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: przeciętna
Cena 1m ² [zł]	75,42

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

cena średnia	134,11
cena minimalna	75,42
cena maksymalna	200,00

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{75,42}{134,11}$	=	0,5624
Vmax	=	$\frac{200,00}{134,11}$	=	1,4913

Przedstawienie szacowanych nieruchomości (działek gruntu nr ew. 1786/2, 1786/4 i 1786/5) w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Stęszew, gm. Stęszew
Data wyceny	wrzesień 2020r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: korzystna Uzbrojenie: korzystne Warunki inwestycyjne: dobre Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: przeciętna

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanych nieruchomości (działek gruntu nr ew. 1786/2, 1786/4 i 1786/5):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja nieruchomości	30%	0,1687	-	0,4474	0,4474
Uzbrojenie	20%	0,1125	-	0,2983	0,2983
Warunki inwestycyjne	10%	0,0562	-	0,1491	0,0562
Dojazd	10%	0,0562	-	0,1491	0,1491
Powierzchnia nieruchomości	30%	0,1687	-	0,4474	0,1687
SUMA	100%	0,5624	-	1,4913	1,1197

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja nieruchomości	0,1687	0,3080	0,4474
Uzbrojenie	0,1125	X	0,2983
Warunki inwestycyjne	0,0562	X	0,1491
Dojazd	0,0562	X	0,1491
Powierzchnia nieruchomości	0,1687	0,3080	0,4474

Wartość rynkową szacowanych nieruchomości, stanowiących funkcjonalną całość (działek gruntu nr ew. 1786/2, 1786/4 i 1786/5) obliczono ze wzoru:

$$WG = C_{\acute{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

WG – wartość rynkowa nieruchomości (działek gruntu)

C_{śr} – określona cena średnia 1m² powierzchni działki gruntu (zł/m²)

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działki gruntu (*i* = 1 ... *n*)

P – powierzchnia działki gruntu (m²)

$$W_G = 134,11 \text{ zł/m}^2 \times 1,1197 \times 2948 \text{ m}^2 \times 0,9 = 398\,412,38 \text{ zł}$$
$$W_G \approx 398\,400,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych (działek gruntu nr ew. 1786/2, 1786/4 i 1786/5), według stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości, wynosi:

398 400,- zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych

Uzasadnienie dla zastosowania dodatkowego współczynnika korekcyjnego $k=0,9$:

Z uwagi na fakt, iż działki gruntu nr ew. 1786/2, 1786/4 i 1786/5, stanowiące funkcjonalnie zwarty obszar, nie mają w stanie na dzień określenia wartości rynkowej uregulowanego prawnie dostępu do drogi publicznej (dojazd jest obecnie realizowany przez działkę ew. nr 1786/1, stanowiącą własność prywatną), co odróżnia szacowane nieruchomości nieco od typowych nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem obrotu rynkowego na lokalnym rynku, zdecydowano o zastosowaniu dodatkowego współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,9. Zastosowanie dodatkowego współczynnika korekcyjnego jest zgodne z zapisami Noty Interpretacyjnej - zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, stanowiących funkcjonalną całość, położonych w miejscowości Stęszew, ul. Bolesława Chrobrego 58, gm. Stęszew, zapisanych w księgach wieczystych KW Nr PO1S/00041615/9 i KW Nr PO1S/00030077/5, według stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości, wynosi:

398 400,- zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, stanowiących funkcjonalną całość, jest wynikiem cech, walorów przedmiotowych nieruchomości oraz aktualnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej. Sprzedaż nieruchomości, biorąc pod uwagę m.in. aktualny stan ich zagospodarowania oraz konieczność prawnego uregulowania dostępu do drogi publicznej, może wiązać się z nieco dłuższym 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 dot. przedmiotu oszacowania oraz wgląd do ksiąg wieczystych w dniu 28.09.2020r. i w dniu 17.11.2020r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w uzyskanej dokumentacji geodezyjnej i prowadzonej dokumentacji prawnej dot. przedmiotowych 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 doradztwa kredytowego, koszty pośrednika w sprzedaży nieruchomości etc.).
- Oszacowania wartości nieruchomości dokonano na podstawie zanotowanych transakcji sprzedaży nieruchomości na badanym rynku lokalnym, na podstawie danych zawartych w aktach notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości, na podstawie cen całkowitych (w tym uwzględniających ewentualny podatek VAT).
- Dokumentację fotograficzną wykonano w dniu oględzin nieruchomości, tj. dnia 28.09.2020r..
- Operat szacunkowy zawiera 30 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania zapisów ksiąg wieczystych
- Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:500
- Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- Kopia informacji o przeznaczeniu nieruchomości
- Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK NIERUCHOMOŚCI





DROGA DOJAZDOWA I OTOCZENIE



PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1S/00041615/9
Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp.
V Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 1786/4;

Położenie:

Miejscowość: Stęszew;

Sposób korzystania: Niezabudowana rola;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę):
/ 00030176 /;

Numer działki: 1786/5;

Położenie:

Miejscowość: Stęszew;

Sposób korzystania: Niezabudowana rola;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę):
/ 00030176 /;

Obszar całej nieruchomości: 0,0438 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: Sebastian Czajkowski (Ryszard, Jadwiga), Pesel: 73032803455.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji komorniczej w sprawie KM 1663/09;

Wierzyciel: PZU S.A. Oddział w Poznaniu Wydział Windykacji z/s
w Poznaniu;

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Do prowadzonej egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel
w sprawie KM 783/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie
Rejonowym w Grodzisku Wielkopolskim;

Wierzyciel: Biuro Obsługi Radiowej Sp. z o.o. z/s w Warszawie;

Numer wpisu: 3;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wpis w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 19.09.2018r., nr 3023-SEE2.711.2225969.2018.1.KANC.;

Numer wpisu: 4;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 3648/18 przyłączył się kolejny wierzyciel;

Wierzyciel: Marcin Matuszak.

Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki: 1;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 96382,20 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt dwa złote 20/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek dochodowy od osób fizycznych oraz podatek od towarów i usług wraz z odsetkami za zwłokę;

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

Numer hipoteki: 2;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 8497,18 zł (słownie: osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 18/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, fundusz pracy, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 09/2005 do 11/2005;

Inne informacje: Hipoteka-wraz z odsetkami za zwłokę do dnia zapłaty;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 3;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 8467,92 zł (słownie: osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych 92/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 01/2006 do 07/2006 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 26 stycznia 2007 r. oraz kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001779600000;

Numer hipoteki: 4;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 7234,79 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście

trzydzieści cztery złote 79/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 08/2006 do 10/2006 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 22.03.2007 r. oraz kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001779600000;

Numer hipoteki: 5;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 165415,50 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta piętnaście złotych 50/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległości podatkowe i koszty postępowania;

Inne informacje: Hipoteka wraz z należnymi odsetkami od zaległości;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa-Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, Regon: 63001618600000;

Numer hipoteki: 6;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 2731,27 zł (słownie: dwa tysiące siedemset trzydzieści jeden złotych 27/100);

Odsetki (rodzaj): Ustawowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 01/2007 do 02/2007;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 7;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 7102,20 zł (słownie: siedem tysięcy sto dwa złote 20/100);

Odsetki (rodzaj): Ustawowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 03/2007 do 04/2007;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 8;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 230783,90 zł (słownie: dwieście trzydzieści tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy złote 90/100);

Odsetki (rodzaj): Ustawowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna- wraz z należnymi

odsetkami od zaległości podatkowych i kosztami postępowania;
Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 9;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 31470,91 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych 91/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 06/2012 do 10/2012 wraz z należnymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty a także kosztami upomnień oraz kosztami egzekucyjnymi;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 10;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 25235,29 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dwieście trzydzieści pięć złotych 29/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, z tytułu podatku dochodowego pobieranego od dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej;
Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Warszawie, Regon; 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 11;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 361953,75 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 75/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem podatku od towarów i usług;
Wierzyciel hipoteczny: Pierwszy Urząd Skarbowy w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 12;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 37265,33 zł (słownie: trzydzieści siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć złotych 33/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne z okres od 11/2012 do 02/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty a także koszty upomnienia oraz koszty egzekucyjne;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 13;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 6241,66 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych 66/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres: 04/2016, 10/2016, 06/2017, 09/2017r., umowa ubezpieczenia;

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

Numer hipoteki: 14;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 19139,70 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy sto trzydzieści dziewięć złotych 70/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku dochodowego;

Wierzyciel hipoteczny: Pierwszy Urząd Skarbowy z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki: 15;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5246,77 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych 77/100);

Wierzytelność i stosunek prawny:

Należność główna z tytułu składek:

- FPiFGSP za okres 12/2017-12/2018,
- koszty upomnień,
- koszty egzekucyjne,
- odsetki za zwłokę;

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

Stan KW ustalono na podstawie badania zapisów w dniu 28.09.2020r. oraz w dniu 17.11.2020r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1S/00030077/5
Sąd Rejonowy w Grodzisku Wilkp.
V Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 1786/2;

Położenie:

Miejscowość: Stęszew;

Ulica: B. Chrobrego;

Sposób korzystania: Sad, rola, pastwisko;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00039357 /, 0,2510 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,2510 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: Sebastian Czajkowski (Ryszard, Jadwiga), Pesel: 73032803455.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji komorniczej w sprawie KM 1663/09;

Wierzyciel: PZU S.A. Oddział w Poznaniu Wydział Windykacji z/s w Poznaniu;

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wpis w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 19.09.2018r., nr 3023-SEE-2.711.2226008.1.KANC11.;

Numer wpisu: 3;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. KM 3648/18 przyłączył się kolejny wierzyciel;

Wierzyciel: Marcin Matuszak.

Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki: 1;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 1360,00 zł (słownie: jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;

Numer hipoteki: 2;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 909,00 zł (słownie: dziewięćset dziewięć złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;

Numer hipoteki: 3;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 162,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt dwa złote 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;

Numer hipoteki: 4;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 655,00 zł (słownie: sześćset pięćdziesiąt pięć złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;

Numer hipoteki: 5;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 715,00 zł (słownie: siedemset piętnaście złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Inne informacje: Hipoteka wraz z odsetkami;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon:00053862700000;

Numer hipoteki: 6;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 13761,77 zł (słownie: trzynaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych 77/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, fundusz pracy, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 02/1999 do 12/2003;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;

Numer hipoteki: 7;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;
Suma (słownie), waluta: 6842,66 zł (słownie: sześć tysięcy osiemset czterdzieści dwa złote 66/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 08/2006 do 12/2006;
Inne informacje: Hipoteka wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz kosztami upomnienia;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;
Numer hipoteki: 8;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;
Suma (słownie), waluta: 3538,92 zł (słownie: trzy tysiące pięćset trzydzieści osiem złotych 92/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 11/2006 do 12/2006;
Inne informacje: Hipoteka wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz kosztami upomnienia;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;
Numer hipoteki: 9;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 4460,00 zł (słownie: cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon: 00053862700000;
Numer hipoteki: 10;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 1134,00 zł (słownie: jeden tysiąc sto trzydzieści cztery złote 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon: 00053862700000;
Numer hipoteki: 11;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 3479,00 zł (słownie: trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon: 00053862700000;
Numer hipoteki: 12;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 2265,00 zł (słownie: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od środków transportowych;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Komorniki, Regon: 00053862700000;
Numer hipoteki: 13;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 165415,50 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta piętnaście złotych 50/100);
Inne informacje: Hipoteka wraz z należnymi odsetkami od zaległości podatkowych i kosztami postępowania;
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Pierwszy Urząd Skarbowy w Poznaniu, Regon: 63001618600000;
Numer hipoteki: 14;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;
Suma (słownie), waluta: 3453,60 zł (słownie: trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt trzy złote 60/100);
Odsetki (rodzaj): Ustawowe;
Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 03/2007 do 05/2007;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;
Numer hipoteki: 15;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa kaucyjna;
Suma (słownie), waluta: 13698,52 zł (słownie: trzynaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 52/100);
Odsetki (rodzaj): Ustawowe;
Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 05/2007 do 08/2007;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600000;
Numer hipoteki: 16;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 127978,18 zł (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych 18/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 04/2006 do 10/2007 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 17;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 66663,60 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy

sześćset sześćdziesiąt trzy złote 60/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług;

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

Numer hipoteki: 18;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 21162,15 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote 15/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych i podatku dochodowego w wys. 19% pobieranego od dochodów z pozarol. dział. gosp.;

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

Numer hipoteki: 19;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 133608,74 zł (słownie: sto trzydzieści trzy tysiące sześćset osiem złotych 74/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 11/2012 do 02/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty a także koszty upomnienia oraz koszty egzekucyjne;

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

Numer hipoteki: 20;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 11167,28 zł (słownie: jedenaście tysięcy sto sześćdziesiąt siedem złotych 28/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres: 02/2016, 04/2016, 10/2016r., umowa ubezpieczenia;

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

Numer hipoteki: 21;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 638040,60 zł (słownie: sześćset trzydzieści osiem tysięcy czterdzieści złotych 60/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu 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: 22;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 71242,44 zł (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście czterdzieści dwa złote 44/100);

Wierzytelność i stosunek prawny:

Wierzytelność z tytułu składek na:

- FUS za okres 12/2017-12/2018
- koszty upomnień
- koszty egzekucyjne
- odsetki za zwłokę;

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

Stan KW ustalono na podstawie badania zapisów w dniu 28.09.2020r. oraz w dniu 17.11.2020r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.