

Rzecznik Majątkowy Mariusz Bartkowiak
tel.: 601 737939
e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej,
niezabudowanej, położonej w miejscowości Główna, ul. Rzeczna,
gm. Pobiedziska, pow. poznański, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

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

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

08.09.2020r.

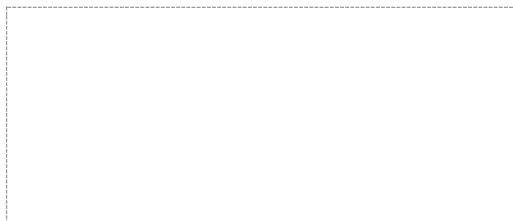
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

09.10.2020r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznik Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 09.10.2020r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 21/4 o powierzchni 0,0742 ha, położona w miejscowości Główna, ul. Rzeczna, gm. Pobiedziska, pow. poznański, woj. wielkopolskie. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1G/00059291/9. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według jej stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
Metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość	08.09.2020r.
Wartość rynkowa	prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, stanowiącej działkę nr ew. 21/4, zapisaną w KW Nr PO1G/00059291/9, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości: 102 400,- zł słownie: sto dwa tysiące czterysta złotych
Data sporządzenia operatu szacunkowego	09.10.2020r.
Opracował	Rzecznik 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	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU LOKALNYM	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	15
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	15
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	17
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	20
11. KLAUZULE	20
12. ZAŁĄCZNIKI	21

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 21/4 o powierzchni 0,0742 ha, położona w miejscowości Główna, ul. Rzeczna, gm. Pobiedziska, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1G/00059291/9.

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

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, 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 25.08.2020r..

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 Rzeczników Majątkowych – w części określonej w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników 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 08.09.2020r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ew. nr 21/4 z dn. 10.09.2020r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dn. 10.09.2020r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO1G/00059291/9 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Miasta i Gminy w Pobiedziskach,
- 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: 09.10.2020r.,
- Data określenia wartości: 08.09.2020r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 08.09.2020r.,
- Data badania stanu prawnego: 08.09.2020r. oraz 08.10.2020r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 08.09.2020r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej, niezabudowanej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1G/00059291/9. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy (według jej stanu z dn. 08.10.2020r.):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):
 - Działki ewidencyjne:
Numer działki: 21/4;
Obręb ewidencyjny (nazwa): Główna;
 - Położenie:
Województwo: wielkopolskie;
Powiat: poznański;
Gmina: Pobiedziska;
Miejscowość: Główna;

Ulica: Rzeczna;

Sposób korzystania: Zurbanizowane tereny niezabudowane;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00025641 /, 0,0742 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0742 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: Łukasz Skowroński (Andrzej, Danuta), Pesel: 82110106355.

- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;

Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 07.11.2019r..

- Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki: 1;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 581320,54 zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dwadzieścia złotych 54/100);

Odsetki (rodzaj): Podatkowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;

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

Numer hipoteki: 2;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 8259,00 zł (słownie: osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych 00/100);

Odsetki (rodzaj): Podatkowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;

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

Numer hipoteki: 3;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 10348,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych 00/100);

Odsetki (rodzaj): Podatkowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu

Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki: 4;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 12878,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem złotych 00/100);

Odsetki (rodzaj): Podatkowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;

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

Numer hipoteki: 5;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 159681,90 zł (słownie: sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych 90/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług, odsetki, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne;

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

Numer hipoteki: 6;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 50119,35 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy sto dziewiętnaście złotych 35/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek dochodowy od osób fizycznych, podatek od towarów i usług, odsetki, koszty upomnienia;

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

Numer hipoteki: 7;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 107427,15 zł (słownie: sto siedem tysięcy czterysta dwadzieścia siedem złotych 15/100);

Wierzytelność i stosunek prawny:

1) Podatek dochodowy od osób fizycznych wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;

2) Podatek od towarów i usług wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;

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

Numer hipoteki: 8;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 12997,35 zł (słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 35/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług wraz

z odsetkami i kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - 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: 20056,65 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych 65/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;

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

Numer hipoteki: 10;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5563,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy złote 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, FP wraz z odsetkami za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki: 11;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 9002,17 zł (słownie: dziewięć tysięcy dwa złote 17/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, FP wraz z odsetkami za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki: 12;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 11262,24 zł (słownie: jedenaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złote 24/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, FB wraz z odsetkami za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474.

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. szacowanej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 08.09.2020r. i w dniu 08.10.2020r. 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 zgodne w swej treści z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów.

Szacowana nieruchomość gruntowa, niezabudowana ma zapewniony

bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Rzecznej – droga gminna, dz. ew. nr 8 oraz 21/10), o nawierzchni gruntowej, ulepszonej. Nieruchomość ma także dostęp do przebiegających w ciągu drogi dojazdowej sieci uzbrojenia technicznego: sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz telekomunikacyjnej (w zasięgu).

5.2. Opis głównych cech nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Szacowana nieruchomość gruntowa, niezabudowana położona jest w miejscowości Główna, przy ulicy Rzecznej, w gminie Pobiedziska, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Główna to niewielka miejscowość, położona we wschodniej części powiatu poznańskiego, przy północnej granicy ośrodka gminnego – miasta Pobiedziska, ok. 2 km od jego centralnej części oraz ok. 25 km na północny-wschód od głównego ośrodka miejskiego regionu, stolicy powiatu i województwa – Poznania. Przez miejscowość biegnie droga powiatowa, prowadząca z Pobiedzisk w kierunku miejscowości Węglewo. W miejscowości Główna dominuje zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, powstała współcześnie. Przedmiotowa, szacowana nieruchomość położona jest w południowo-zachodniej części miejscowości, przy ulicy Rzecznej, na terenie powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej. Droga dojazdowa (ulica Rieczna) ma nawierzchnię gruntową, ulepszoną. Nieruchomość zlokalizowana jest ok 250 m na zachód od drogi powiatowej, biegnącej przez miejscowość, o nawierzchni asfaltowej. Dostęp do komunikacji publicznej (autobusowej, kolejowej), placówek handlowo-usługowych, podstawowych placówek oświatowych, kościoła jest możliwy w miejscowości gminnej – w Pobiedziskach, główne w jej centralnej części, ok. 1,5-2 km od przedmiotowej nieruchomości. Bogatsza oferta placówek handlowo-usługowych, oświatowych czy ochrony zdrowia jest dostępna w ośrodku powiatowym i wojewódzkim – w Poznaniu.

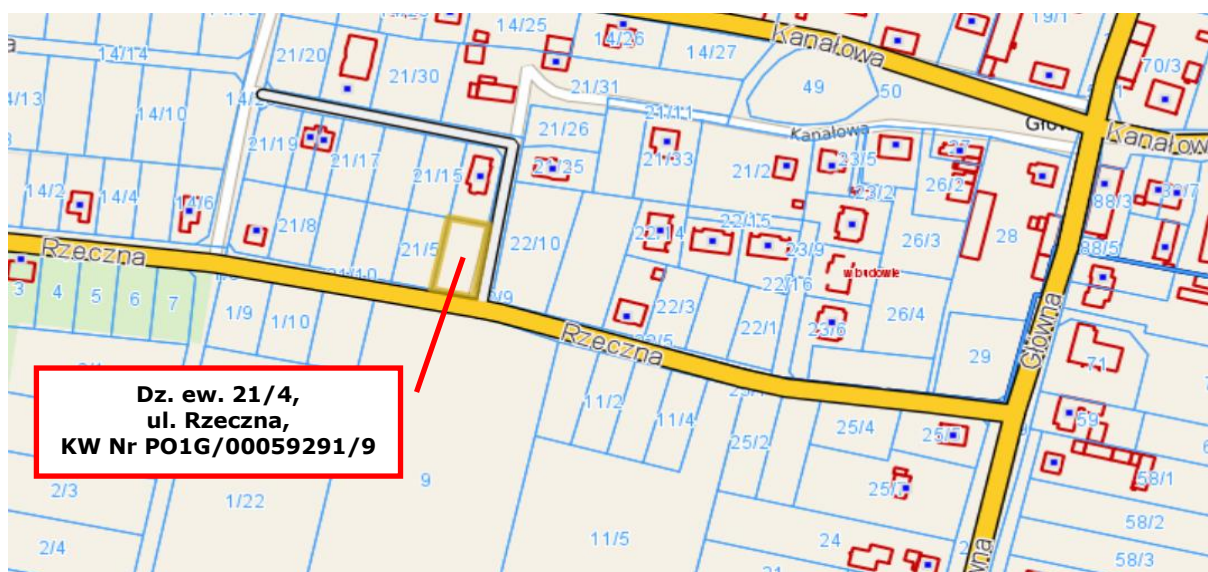
Orientacyjne położenie miejscowości Główna, na obszarze powiatu poznańskiego, obrazuje poniższa grafika.



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

Opis ogólny nieruchomości

Nieruchomość, będąca przedmiotem oszacowania, składa się z jednej działki gruntu - nr ew. 21/4, o powierzchni 0,0742 ha. Działka ma płaskie ukształtowanie terenu i foremny, prostokątny kształt. Parcela krótszym z boków (od strony południowej) przylega do drogi dojazdowej (ul. Riecznej), u jej zbiegu z ulicą Strumykową, która biegnie przy wschodniej granicy szacowanej nieruchomości. W bezpośrednim otoczeniu i sąsiedztwie dominuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wzniesiona współcześnie (w kierunku północnym, wschodnim i zachodnim), niezabudowane działki gruntu, w tym grunty uprawiane rolniczo (w kierunku południowym). Szacowana nieruchomość, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, nie była zabudowana ani ogrodzona. Obszar parceli porośnięty był niepielęgowaną roślinnością trawiastą, chwastami. Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do sieci uzbrojenia technicznego, biegnących w ciągu drogi dojazdowej, tj. sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej (będącej w zasięgu).



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



<https://www.google.pl/maps>; orientacyjne położenie działki nr ew. 21/4

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

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

Zgodnie z zapisami obowiązującego dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Pobiedziska pomiędzy „Skansenem Miniatur” a ulicą Główną w Pobiedziskach oraz części obręb Główna gmina Pobiedziska (Uchwała Nr XXXIII/348/2013 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 23. maja 2013r.) przedmiotowa nieruchomość jest położona na obszarze opisanym w MPZP jako tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (symbol 36MN) oraz w niewielkiej części w obszarze opisanym jako tereny dróg wewnętrznych (symbol 31KDW, południowo-wschodni narożnik parceli).



<http://pobiedziska.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 Pobiedziska, ze względu na swe położenie, warunki przyrodnicze i dogodną komunikację z Poznaniem stanowi atrakcyjny obszar rozwoju budownictwa mieszkaniowego, które rozwija się głównie w otoczeniu ośrodka gminnego oraz w rejonie takich miejscowościach jak m.in. Tuczno, Jerzykowo, Biskupice, Promno, Promienko czy Wagowo.

Rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną 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 przedmiotowej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 21/4, z obrębu Główna), przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych, stanowiących (według zapisów MPZP lub Studium) tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (z uwagi na funkcję podstawową wskazaną w zapisach obowiązującego dla nieruchomości MPZP) z obszaru powiatu poznańskiego, w szczególności z obszaru Gminy Pobiedziska. 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 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 jedynie transakcje sprzedaży nieruchomości z obszaru

Gminy Pobiedziska, w tym dokonane na obszarze miasta Pobiedziska.

Zestawienie transakcji – nieruchomości niezabudowane:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]
21.01.2019	Biskupice	Pobiedziska	637	175,82
28.03.2019	Jerzykowo	Pobiedziska	1250	116,00
20.05.2019	Biskupice	Pobiedziska	1003	109,67
31.05.2019	Biskupice	Pobiedziska	746	167,56
27.06.2019	Jerzykowo	Pobiedziska	1199	100,08
10.07.2019	Tuczno	Pobiedziska	781	121,64
19.08.2019	Pobiedziska	Pobiedziska	1108	121,84
28.08.2019	Tuczno	Pobiedziska	825	161,21
02.10.2019	Jerzykowo	Pobiedziska	521	124,76
12.11.2019	Tuczno	Pobiedziska	637	164,84
27.11.2019	Pobiedziska	Pobiedziska	546	104,40
29.11.2019	Biskupice	Pobiedziska	1204	110,00
04.12.2019	Jerzykowo	Pobiedziska	1028	145,91
12.12.2019	Biskupice	Pobiedziska	1117	102,95
30.12.2019	Promienko	Pobiedziska	1500	140,00
16.01.2020	Pobiedziska	Pobiedziska	488	122,95
24.01.2020	Biskupice	Pobiedziska	943	116,65

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%
- Dojazd – waga 20%
- 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.

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 bezpośrednim 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 bezpośrednim 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
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 MPZP), 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 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, niezabudowanej - tj. działki gruntu nr ew. 21/4 o powierzchni 742 m² (W_G)

Zestawienie transakcji – nieruchomości niezabudowane:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]
21.01.2019	Biskupice	Pobiedziska	637	175,82
28.03.2019	Jerzykowo	Pobiedziska	1250	116,00
20.05.2019	Biskupice	Pobiedziska	1003	109,67
31.05.2019	Biskupice	Pobiedziska	746	167,56
27.06.2019	Jerzykowo	Pobiedziska	1199	100,08
10.07.2019	Tuczno	Pobiedziska	781	121,64
19.08.2019	Pobiedziska	Pobiedziska	1108	121,84
28.08.2019	Tuczno	Pobiedziska	825	161,21
02.10.2019	Jerzykowo	Pobiedziska	521	124,76
12.11.2019	Tuczno	Pobiedziska	637	164,84
27.11.2019	Pobiedziska	Pobiedziska	546	104,40
29.11.2019	Biskupice	Pobiedziska	1204	110,00

04.12.2019	Jerzykowo	Pobiedziska	1028	145,91
12.12.2019	Biskupice	Pobiedziska	1117	102,95
30.12.2019	Promienko	Pobiedziska	1500	140,00
16.01.2020	Pobiedziska	Pobiedziska	488	122,95
24.01.2020	Biskupice	Pobiedziska	943	116,65

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Biskupice, gm. Pobiedziska
Data transakcji	styczeń 2019r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: korzystna Uzbrojenie: korzystne Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: dobra
Cena 1m ² [zł]	175,82

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Jerzykowo, gm. Pobiedziska
Data transakcji	czerwiec 2019r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: przeciętna Uzbrojenie: dobre Dojazd: dobry Powierzchnia nieruchomości: dobra
Cena 1m ² [zł]	100,08

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

cena średnia	129,78
cena minimalna	100,08
cena maksymalna	175,82

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{100,08}{129,78}$	=	0,7712
Vmax	=	$\frac{175,82}{129,78}$	=	1,3548

Przedstawienie szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 21/4), w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Główna, gm. Pobiedziska
Data wyceny	wrzesień 2020r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: dobra Uzbrojenie: korzystne Dojazd: dobry Powierzchnia nieruchomości: dobra

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 21/4):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja nieruchomości	30%	0,2314	-	0,4064	0,3189
Uzbrojenie	20%	0,1542	-	0,2710	0,2710
Dojazd	20%	0,1542	-	0,2710	0,1542
Powierzchnia nieruchomości	30%	0,2314	-	0,4064	0,3189
SUMA	100%	0,7712	-	1,3548	1,0630

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja nieruchomości	0,2314	0,3189	0,4064
Uzbrojenie	0,1542	X	0,2710
Dojazd	0,1542	X	0,2710
Powierzchnia nieruchomości	0,2314	0,3189	0,4064

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 21/4) obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

WG – wartość rynkowa nieruchomości (działki gruntu)

C_{sr} – określona cena średnia $1m^2$ powierzchni działki gruntu (zł/ m^2)

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działki gruntu ($i = 1 \dots n$)

P – powierzchnia działki gruntu (m^2)

$$W_G = 129,78 \text{ zł}/m^2 \times 1,0630 \times 742 \text{ m}^2 = 102\,363,46 \text{ zł}$$

$$W_G \approx 102\,400,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej (działki gruntu nr ew. 21/4), według stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości, wynosi:

102 400,- zł

słownie: sto dwa tysiące czterysta złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej w miejscowości Główna, ul. Rzeczna, gm. Pobiedziska, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1G/00059291/9, według stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości, wynosi:

102 400,- zł

słownie: sto dwa tysiące czterysta złotych

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej jest wynikiem cech, walorów przedmiotowej nieruchomości oraz aktualnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej. Sprzedaż nieruchomości, biorąc pod uwagę m.in. jej lokalizację, zapisy obowiązującego planu miejscowego, walory sąsiedztwa, nie powinna być trudna do przeprowadzenia, przy odpowiedniej 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. szacowanej nieruchomości oraz wgląd do księgi wieczystej w dniu 08.09.2020r. i w dniu 08.10.2020r. 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. 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 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. w dniu 08.09.2020r..
- ⌘ Operat szacunkowy zawiera 21 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

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

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK NIERUCHOMOŚCI



DROGA DOJAZDOWA I OTOCZENIE





PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1G/00059291/9
Sąd Rejonowy w Gnieźnie
V Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 21/4;

Obręb ewidencyjny (nazwa): Główna;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Pobiedziska;

Miejscowość: Główna;

Ulica: Rzeczna;

Sposób korzystania: Zurbanizowane tereny niezabudowane;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00025641 /, 0,0742 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0742 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: Łukasz Skowroński (Andrzej, Danuta), Pesel: 82110106355.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;

Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 07.11.2019r..

Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki: 1;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;

Suma (słownie), waluta: 581320,54 zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dwadzieścia złotych 54/100);

Odsetki (rodzaj): Podatkowe;

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 2;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 8259,00 zł (słownie: osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych 00/100);
Odsetki (rodzaj): Podatkowe;
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 3;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 10348,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych 00/100);
Odsetki (rodzaj): Podatkowe;
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 4;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła;
Suma (słownie), waluta: 12878,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem złotych 00/100);
Odsetki (rodzaj): Podatkowe;
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 5;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 159681,90 zł (słownie: sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych 90/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług, odsetki, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne;
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;
Numer hipoteki: 6;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 50119,35 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy sto dziewiętnaście złotych 35/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek dochodowy od osób fizycznych,

podatek od towarów i usług, odsetki, koszty upomnienia;

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

Numer hipoteki: 7;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 107427,15 zł (słownie: sto siedem tysięcy czterysta dwadzieścia siedem złotych 15/100);

Wierzytelność i stosunek prawny:

1) Podatek dochodowy od osób fizycznych wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;

2) Podatek od towarów i usług wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;

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

Numer hipoteki: 8;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 12997,35 zł (słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 35/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - 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: 20056,65 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych 65/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;

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

Numer hipoteki: 10;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5563,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy złote 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, FP wraz z odsetkami za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki: 11;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 9002,17 zł (słownie: dziewięć tysięcy dwa złote 17/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, FP wraz z odsetkami za zwłokę;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;
Numer hipoteki: 12;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 11262,24 zł (słownie: jedenaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złote 24/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, FB wraz z odsetkami za zwłokę;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474.

Stan KW ustalono na podstawie badania zapisów w dniu 08.09.2020r. oraz w dniu 08.10.2020r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.