

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

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem garażowym, położonej w miejscowości Kórnik, ul. St. Wyspiańskiego, gm. Kórnik, pow. poznański, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

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

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

08.09.2020r.

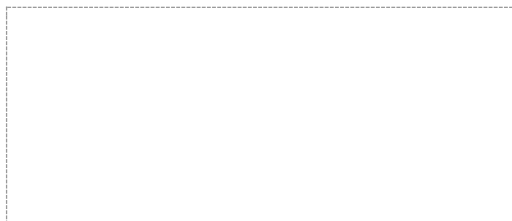
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

07.10.2020r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 07.10.2020r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 493/64 o powierzchni 0,0031 ha, zabudowana budynkiem garażowym, położona w miejscowości Kórnik, ul. St. Wyspiańskiego, gm. Kórnik, pow. poznański, woj. wielkopolskie. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1D/00028654/3. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według jej stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem garażowym.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
Metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość	08.09.2020r.
Wartość rynkowa	prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem garażowym, stanowiącej działkę nr ew. 493/64, zapisaną w KW Nr PO1D/00028654/3, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi: 30 400,- zł słownie: trzydzieści tysięcy czterysta złotych
Data sporządzenia operatu szacunkowego	07.10.2020r.
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	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	14
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	14
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, którą stanowi działka gruntu nr ew. 493/64 o powierzchni 0,0031 ha, zabudowana budynkiem garażowym, położona w miejscowości Kórnik, ul. St. Wyspiańskiego, gm. Kórnik, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1D/00028654/3.

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, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotowy operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu – postanowienie z dnia 14.07.2020r..

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 493/64 z dn. 27.02.2020r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:500 z dn. 27.02.2020r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO1D/00028654/3 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Miasta i Gminy w Kórniku,
- 5) Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym uzyskane w zasobach rejestru cen i wartości Starostwa Powiatowego w Poznaniu oraz z innych starostw powiatowych woj. wielkopolskiego.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 07.10.2020r.,
- 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 06.10.2020r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 08.09.2020r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej, zabudowanej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1D/00028654/3. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy (według jej stanu z dn. 06.10.2020r.):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 493/64;

Położenie:

Miejscowość: Kórnik;

Sposób korzystania: Rola;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00026103 /, 0,0031 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0031 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: Szymon Piotr Kaczmarek (Andrzej, Aleksandra), Pesel: 73091008857.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Numer wpisu: 1;
Rodzaj wpisu: Inny wpis;
Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, I Oddział w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości nr SEE1/2243948/18/AK z dnia 26.11.2018r.;
Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, I Oddział w Poznaniu, Regon: 000017756.
- Dział IV (hipoteka):
Numer hipoteki: 1;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 35313,44 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy trzysta trzynaście złotych 44/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne i fundusz pracy i FGŚP wraz z odsetkami za 12/2010 oraz 04/2011;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 2;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 619785,72 zł (słownie: sześćset dziewiętnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych 72/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 07/2011 do 04/2013 wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 3;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 133961,33 zł (słownie: sto trzydzieści trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych 33/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 05/2013 do 06/2014 wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;

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

Numer hipoteki: 4;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 49319,94 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych 94/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 07/2014 do 01/2015 wraz z należnymi odsetkami, kosztami upomnienia oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;

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

Numer hipoteki: 5;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 46049,18 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy czterdzieści dziewięć złotych 18/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 02/2015 do 10/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 25.05.2016 roku oraz dalszymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty, a także kosztami upomnienia, kosztami egzekucyjnymi;

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

Numer hipoteki: 6;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 3728,61 zł (słownie: trzy tysiące siedemset dwadzieścia osiem złotych 61/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy za okres 01/2016 do 04/2016 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 21.09.2016 r. oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;

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

Numer hipoteki: 7;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 1835,69 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset trzydzieści pięć złotych 69/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie

zdrowotne za okres od 05/2016 do 08/2016 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 26.04.2017 r. oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;

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

Numer hipoteki: 8;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 3222,95 zł (słownie: trzy tysiące dwieście dwadzieścia dwa złote 95/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 09/2016 do 03/2017 oraz odsetki od tych należności;

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

Numer hipoteki: 9;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 2088,60 zł (słownie: dwa tysiące osiemdziesiąt osiem złotych 60/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 04/2017 do 08/2017 oraz odsetki od tych należności;

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: 465,40 zł (słownie: czterysta sześćdziesiąt pięć złotych 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 09/2017 oraz odsetki od tych należności;

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

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 06.10.2020r. 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. W księdze wieczystej widnieje inny opis użytku gruntowego, niż ma to miejsce w zapisach ewidencji gruntów. Jako wiążące i prawidłowe przyjęto zapisy dot. opisu użytku gruntowego widniejące w ewidencji gruntów. Zapisy w księdze wieczystej wymagają uaktualnienia w tym zakresie.

Szacowana nieruchomość gruntowa, zabudowana ma zapewniony bezpośredni dostęp do działki drogowej (dz. ew. nr 493/80, będącej własnością Gminy Kórnik), przez którą to działkę szacowana nieruchomość ma dostęp do ulicy

St. Wyspiańskiego oraz ulicy Ig. Krasickiego, o nawierzchniach utwardzonych asfaltem (drogi gminne). Droga wewnętrzna (dz. ew. nr 493/80), zapewniająca dostęp do nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami garażowymi, wzniesionymi w kompleksie tego rodzaju zabudowy, ma nawierzchnię utwardzoną betonową kostką brukową. Nieruchomość, będąca przedmiotem oszacowania, ma także dostęp do przebiegających w ciągu dróg dojazdowych sieci uzbrojenia technicznego: sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz sieci telekomunikacyjnej.

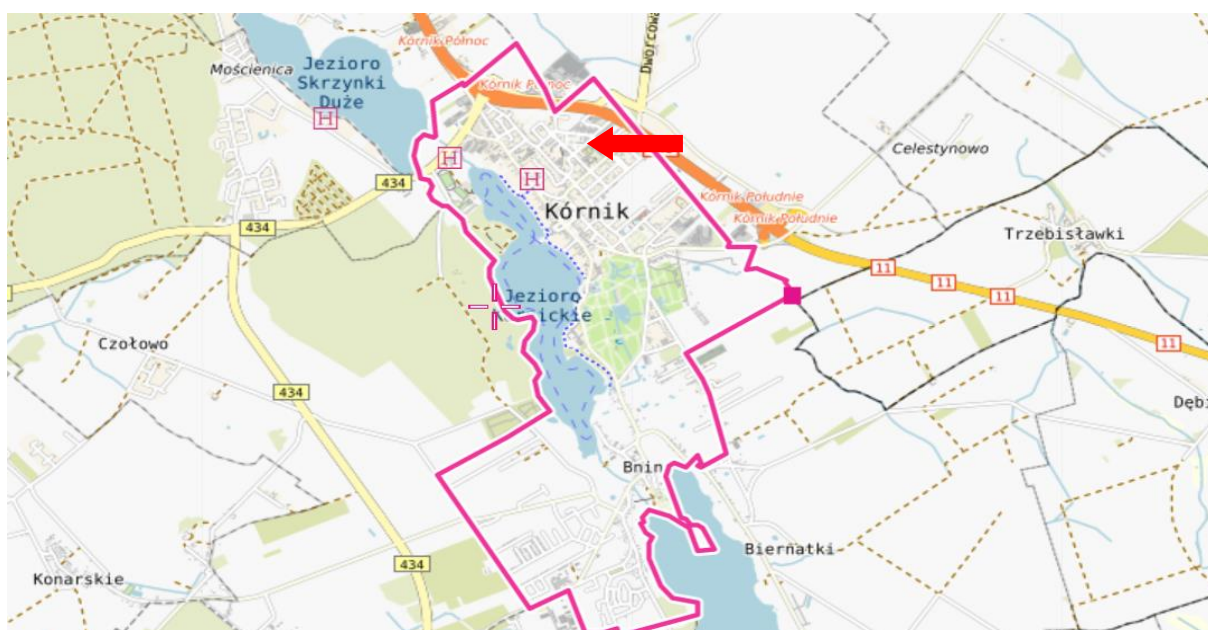
5.2. Opis głównych cech nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Szacowana nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem garażowym, położona jest w miejscowości Kórnik, w rejonie ulicy St. Wyspiańskiego, nieopodal jej zbiegu z ulicą Ig. Krasickiego, w gminie Kórnik, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Kórnik to kilkutysięczne miasto, położone ok. 20 km na południowy-wschód od siedziby powiatu i województwa, głównego ośrodka miejskiego regionu – Poznania, siedziba władz gminnych, lokalny ośrodek administracji, oświaty, handlu i usług. Dojazd do Kórnika z Poznania zajmuje samochodem kilkanaście minut, drogą ekspresową S-11, prowadzącą w kierunku Katowic.

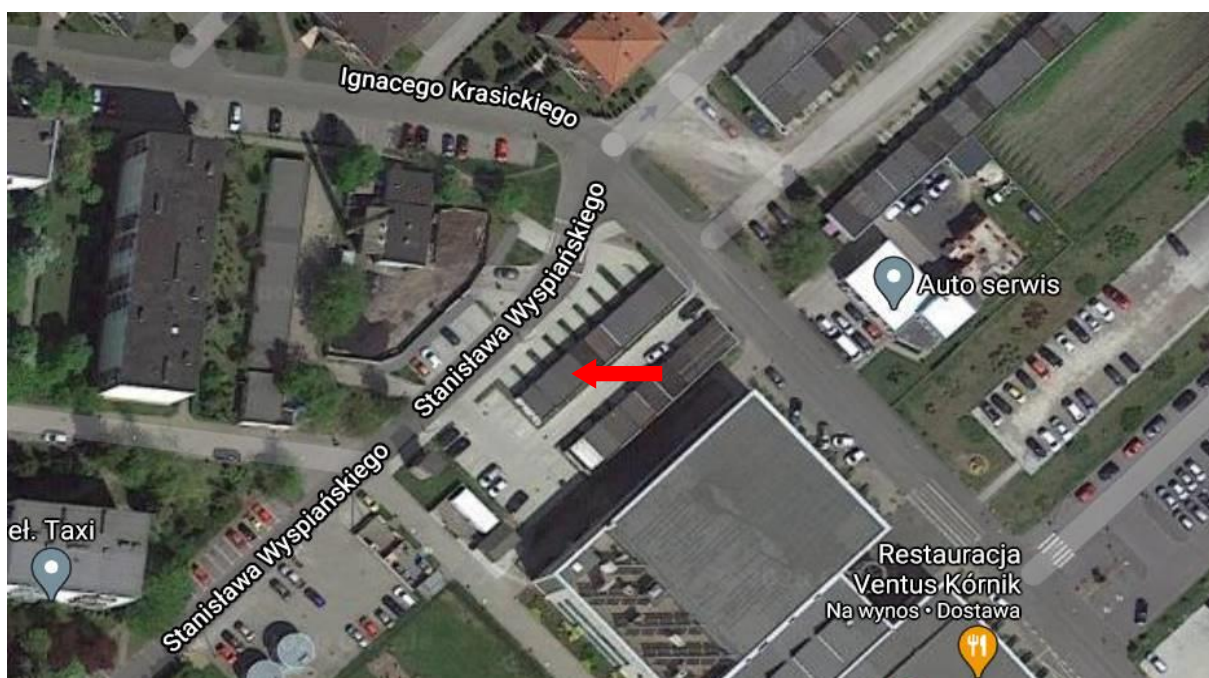
Przedmiotowa, szacowana nieruchomość gruntowa, zabudowana zlokalizowana jest w pośredniej części miasta, w rejonie ulicy St. Wyspiańskiego, nieopodal jej zbiegu z ulicą Ig. Krasickiego, około 800m na północ od kórnickiego rynku (Pl. Niepodległości). Drogi dojazdowe mają nawierzchnię utwardzoną asfaltem, w dobrym stanie technicznym. Orientacyjne położenie szacowanej nieruchomości, na obszarze miasta Kórnik, obrazują poniższe grafiki.



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



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



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

Opis ogólny nieruchomości

Nieruchomość, będąca przedmiotem oszacowania, składa się z jednej działki gruntu - nr ew. 493/64 - o płaskim ukształtowaniu terenu i foremnym, prostokątnym kształcie, krótszymi z boków przylegającej do działki stanowiącej drogę wewnętrzną. Parcela niemal w całości swej powierzchni zabudowana została budynkiem garażowym, wzniesionym w zabudowie szeregowej, w kompleksie budynków garażowych, stanowiących zabudowę sąsiednich nieruchomości. W bezpośrednim otoczeniu i sąsiedztwie szacowanej nieruchomości, oprócz nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami garażowymi, dominuje zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna, wzniesiona głównie przed kilkudziesięciu laty oraz budynek kotłowni osiedlowej (w kierunku północnym) i budynek Centrum Sportu i Rekreacji OAZA w Korniku, składający się m.in. z krytej pływalni i hali sportowej.

Opis zabudowy wzniesionej na nieruchomości

Budynek garażowy

Budynek garażowy, parterowy, bez podpiwniczenia, wzniesiony w zabudowie szeregowej, w kompleksie budynków garażowych, wykonany w technologii murowanej, przykryty stropodachem.

Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

Fundamenty – betonowe. Ściany konstrukcyjne – ceglane, wykończone z tynkiem cementowo-wapiennym, gładkim, malowanym. Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, malowane. Stropodach – żelbetowy, z płyt korytkowych, z podciągami stalowymi, z pokryciem wykonanym z papy asfaltowej. Obróbki blacharskie – z blachy stalowej, ocynkowanej. Orynnowanie – z PCV. Wrota garażowe – z blachy stalowej, malowanej, w ramie z kształtowników stalowych, rozwierane. Posadzka – betonowa, z kanałem naprawczym. Instalacje: elektryczna.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa: 20,1 m².

Powierzchnię budynku przyjęto na podstawie obmiaru wykonanego przy użyciu dalmierza laserowego.

Stan techniczny i stopień zużycia zabudowy gospodarczej:

Budynek garażowy, wykonany w technologii murowanej, kilkudziesięcioletni. Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono żadnej dokumentacji technicznej czy projektowej, z której wynikałby dokładny okres wzniesienia zabudowy garażowej. W stanie na dzień oględzin budynek wykazywał zużycie techniczne, będące następstwem okresu jego eksploatacji oraz prowadzonej gospodarki remontowej. Nie zaobserwowano spękań ścian konstrukcyjnych, stropodachu, które mogłyby stwarzać zagrożenie dla trwałości konstrukcyjnej budynku i możliwości jego dalszego użytkowania. Zastosowane rozwiązania, wykorzystywane materiały, nie odbiegają od rozwiązań stosowanych we współczesnym budownictwie podobnych funkcjonalnie powierzchni. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość, nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stan techniczny zabudowy garażowej oceniono jako dobry. Stopień zużycia funkcjonalnego, technicznego i środowiskowego określono na ok. 20-25% i jest on wynikiem głównie okresu użytkowania zabudowy. Standard wykończenia wewnątrz, uwzględniając także funkcję zabudowy, przyjęto jako dobry.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położona jest szacowana nieruchomość, nie jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami obowiązującego dla obszaru Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik (Uchwała Nr XL/529/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dn. 25.10.2017r., ze zm.) przedmiotowa nieruchomość jest położona na obszarze opisanym w Studium jako teren o podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej (symbol M).

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi, zabudowanymi budynkami garażowymi jest rynkiem specyficznym, ściśle powiązany z rynkiem nieruchomości lokalowych, mieszkalnych oraz aktywnością i potencjałem lokalnego rynku mieszkaniowego. To bowiem nabywcy lokali mieszkalnych, znajdujących się w pobliżu kompleksów nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji garażowej, stanowią grono potencjalnych użytkowników (i nabywców) tego rodzaju nieruchomości. Na większości osiedli mieszkaniowych, z wzniesioną zabudową wielorodzinną, zwłaszcza tych wzniesionych przed kilkudziesięciu laty, występuje często duży niedobór miejsc parkingowych i garażowych. Dlatego nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji garażowej, zwłaszcza te zlokalizowane w pobliżu większych osiedli mieszkaniowych, o większej liczbie mieszkańców w otoczeniu, w przypadku sprzedaży zazwyczaj szybko znajdują nabywców.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości - działki gruntu nr ew. 493/64, zabudowanej budynkiem garażowym - przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych tego rodzaju budynkami na obszarze rynku lokalnego i regionalnego (gm. Kórnik oraz gmin sąsiednich – gm. Śrem i gm. Środa Wlkp.). 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 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 zabudowanych budynkami o podobnej funkcji użytkowej, które przedstawiono w poniższej tabeli.

Zestawienie transakcji – nieruchomości zabudowane [garaże]:

Data transakcji	Miejscowość	Gmina	Powierzchnia budynku [m ²]	Cena [zł/m ²]
06.02.2019	Kórnik	Kórnik	22,86	1312,34
04.03.2019	Śrem	Śrem	16,68	1798,56
27.06.2019	Kórnik	Kórnik	26,40	1174,24
04.09.2019	Kórnik	Kórnik	20,00	1000,00
19.09.2019	Kórnik	Kórnik	16,00	1093,75
30.01.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,00	1750,00
05.02.2020	Kórnik	Kórnik	18,00	944,44
10.02.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,20	1851,85
26.02.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,00	1562,50
05.03.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,80	1190,48
06.03.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,80	1577,38
16.03.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	15,20	1973,68
28.04.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,00	1812,50

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku regionalnego

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

- Lokalizacja nieruchomości – waga 30%
- Stan techniczny budynku – waga 25%
- Dojazd – waga 15%
- Powierzchnia budynku garażowego – waga 30%

Lokalizacja nieruchomości – istotna jest wielkość miejscowości, liczba mieszkańców zamieszkujących rejon w pobliżu nieruchomości o funkcji garażowej. Nieruchomości zabudowane budynkami garażowymi, zlokalizowanymi w miejscowościach o większej liczbie mieszkańców, w pobliżu osiedli o większej liczbie mieszkańców (potencjalnych użytkowników budynków garażowych) uzyskują często wyższe ceny w przypadku ich sprzedaży. Jest to wynikiem większego popytu na danym rynku na tego rodzaju nieruchomości.

Stan techniczny budynku – wynika z wieku budynku, technologii wykonania i prowadzonych w okresie eksploatacji zabiegów konserwacyjnych, remontowych. Budynku nowsze, poddawane właściwym i terminowym zabiegom konserwacyjnym i remontowym, utrzymane w dobrym stanie technicznym, postrzegane są jako atrakcyjniejsze.

Dojazd – istotna są walory techniczne drogi prowadzącej bezpośrednio do nieruchomości garażowej – czy jest to droga utwardzona, o dobrych walorach technicznych czy droga nieutwardzona, gruntowa.

Powierzchnia budynku garażowego – w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji garażowej jako atrakcyjniejsze postrzegane są te o większej powierzchni użytkowej, ze względu m.in. na

możliwość garażowania większych pojazdów lub możliwość zagospodarowania dod. powierzchni np. na cele magazynowe.

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

Lokalizacja nieruchomości	dobra – położenie w miejscowości o mniejszej liczbie potencjalnych użytkowników nieruchomości garażowych (ośrodek gminny)
	korzystna – położenie w miejscowości o większej liczbie potencjalnych użytkowników nieruchomości garażowych (ośrodek powiatowy)
Stan techniczny budynku	pogorszony – budynek wykazujący istotne zużycie techniczne, wymagający prac remontowych, konserwacyjnych (np. uzupełnienia tynków, naprawy lub wymiany pokrycia dachowego itp.)
	przeciętny – cechy pośrednie
	dobry – budynek poddawany właściwej gospodarce remontowej, utrzymany w dobrym stanie technicznym
Dojazd	przeciętny – dojazd do budynku gruntowy lub gruntowy, ulepszony
	dobry – dojazd do budynku asfaltowy/utwardzony
Powierzchnia budynku garażowego	przeciętna – do 20 m ²
	dobra – w przedziale 20-25 m ²
	korzystna – powyżej 25 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 rozeznanem 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 garażowa (wynikająca m.in. z rodzaju i parametrów powierzchniowych wzniesionej na nieruchomości zabudowy), 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:

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

gdzie:

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem garażowych (W_N)

Parametrem porównawczym, którego została określona jednostkowa wartość rynkowa, jest m² powierzchni użytkowej budynku garażowego.

Zestawienie transakcji – nieruchomości zabudowane [garaże]:

Data transakcji	Miejscowość	Gmina	Powierzchnia budynku [m ²]	Cena [zł/m ²]
06.02.2019	Kórnik	Kórnik	22,86	1312,34
04.03.2019	Śrem	Śrem	16,68	1798,56
27.06.2019	Kórnik	Kórnik	26,40	1174,24
04.09.2019	Kórnik	Kórnik	20,00	1000,00
19.09.2019	Kórnik	Kórnik	16,00	1093,75
30.01.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,00	1750,00
05.02.2020	Kórnik	Kórnik	18,00	944,44
10.02.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,20	1851,85
26.02.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,00	1562,50
05.03.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,80	1190,48
06.03.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,80	1577,38
16.03.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	15,20	1973,68
28.04.2020	Środa Wlkp.	Środa Wlkp.	16,00	1812,50

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku regionalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Środa Wlkp., gm. Środa Wlkp.
Data transakcji	marzec 2020r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, zabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: korzystna Stan techniczny budynku: dobry Dojazd: dobry Powierzchnia budynku garażowego: przeciętna
Cena [zł/m ² PU]	1 973,68

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Kórnik, gm. Kórnik
Data transakcji	luty 2020r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, zabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: dobra Stan techniczny budynku: przeciętny Dojazd: przeciętny Powierzchnia budynku garażowego: przeciętna
Cena [zł/m ² PU]	944,44

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

cena średnia	1464,75
cena minimalna	944,44
cena maksymalna	1973,68

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{944,44}{1464,75}$	=	0,6448
Vmax	=	$\frac{1973,68}{1464,75}$	=	1,3475

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

Lokalizacja	Kórnik, gm. Kórnik
Data wyceny	wrzesień 2020r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, zabudowana
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: dobra Stan techniczny budynku: dobry Dojazd: dobry Powierzchnia budynku garażowego: dobra

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej nieruchomości:

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja nieruchomości	30%	0,1934	-	0,4042	0,1934
Stan techniczny	25%	0,1612	-	0,3369	0,3369
Dojazd	15%	0,0967	-	0,2021	0,2021
Powierzchnia budynku	30%	0,1934	-	0,4042	0,2988
SUMA	100%	0,6448	-	1,3475	1,0313

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja nieruchomości	0,1934	X	0,4042
Stan techniczny	0,1612	0,2490	0,3369
Dojazd	0,0967	X	0,2021
Powierzchnia budynku	0,1934	0,2988	0,4042

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

$$WN = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n U_i \times P$$

gdzie:

WN – wartość rynkowa nieruchomości

$C_{\text{śr}}$ – określona cena średnia 1m^2 powierzchni użytkowej budynku garażowego (zł/ m^2)

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

P – powierzchnia nieruchomości (powierzchnia budynku garażowego)

$$W_N = 1\,464,75 \text{ zł/m}^2 \times 1,0313 \times 20,1 \text{ m}^2 = 30\,362,99 \text{ zł}$$

$$W_N \approx 30\,400,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem garażowym (tj. działki gruntu nr ew. 493/64), według stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości, wynosi:

30 400,- zł

słownie: trzydzieści tysięcy czterysta złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem garażowym, położonej w miejscowości Kórnik, rejon ul. St. Wyspiańskiego, gm. Kórnik, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1D/00028654/3, według stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości, wynosi:

30 400,- zł

słownie: trzydzieści tysięcy czterysta złotych

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej jest wynikiem cech, walorów przedmiotowej nieruchomości oraz aktualnej sytuacji na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej. Sprzedaż nieruchomości, biorąc pod uwagę m.in. jej lokalizację szczegółową oraz stan wzniesionej zabudowy, 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 06.10.2020r. 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 1:500
- 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 PO1D/00028654/3
Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp.
V Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 493/64;

Położenie:

Miejscowość: Kórnik;

Sposób korzystania: Rola;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00026103 /, 0,0031 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0031 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: Szymon Piotr Kaczmarek (Andrzej, Aleksandra), Pesel:
73091008857.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, I Oddział w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości nr SEE1/2243948/18/AK z dnia 26.11.2018r.;

Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, I Oddział w Poznaniu, Regon: 000017756.

Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki: 1;

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 35313,44 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy trzysta trzynaście złotych 44/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne i fundusz pracy i FGŚP wraz z odsetkami za 12/2010 oraz 04/2011;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie

I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 2;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 619785,72 zł (słownie: sześćset dziewiętnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych 72/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 07/2011 do 04/2013 wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 3;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 133961,33 zł (słownie: sto trzydzieści trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych 33/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 05/2013 do 06/2014 wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 4;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 49319,94 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych 94/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 07/2014 do 01/2015 wraz z należnymi odsetkami, kosztami upomnienia oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 5;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 46049,18 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy czterdzieści dziewięć złotych 18/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 02/2015 do 10/2015 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 25.05.2016 roku oraz dalszymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty, a także kosztami upomnienia, kosztami egzekucyjnymi;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki: 6;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 3728,61 zł (słownie: trzy tysiące siedemset dwadzieścia osiem złotych 61/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy za okres 01/2016 do 04/2016 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 21.09.2016 r. oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 7;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 1835,69 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset trzydzieści pięć złotych 69/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 05/2016 do 08/2016 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 26.04.2017 r. oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 8;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 3222,95 zł (słownie: trzy tysiące dwieście dwadzieścia dwa złote 95/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 09/2016 do 03/2017 oraz odsetki od tych należności;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki: 9;
Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 2088,60 zł (słownie: dwa tysiące osiemdziesiąt osiem złotych 60/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 04/2017 do 08/2017 oraz odsetki od tych należności;
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: 465,40 zł (słownie: czterysta sześćdziesiąt pięć złotych 40/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 09/2017 oraz odsetki od tych należności;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277.

Stan KW ustalono na podstawie badania zapisów w dniu 08.09.2020r. oraz w dniu 06.10.2020r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.