

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANEJ W PRZEŻMIEROWIE, PRZY UL. KRÓTKIEJ 12, GMINA TARNOWO PODGÓRNE ZAPISANEJ W KW NR PO1P/00091377/1



Sygnatura KM 1266/22

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

powiat	poznański
gmina	Tarnowo Podgórne
obręb	Przeźmierowo
ark. mapy	10
działka nr	288/5
powierzchnia	641 m ²
KW nr	PO1P/00091377/1

Określona wartość rynkowa nieruchomości, zapisanej w KW nr PO1P/00091377/1 – jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu, według stanu na dzień wizji lokalnej:

314 100 zł

słownie: trzysta czternaście tysięcy sto złotych

Opracowanie:

SPISTREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
2. PRZEDMIOT WYCENY
3. ZAKRES WYCENY
4. CEL WYCENY
5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

Zał. nr 1. Mapa lokalizacji obiektu.

Zał. nr 2. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00091377/1 z dnia 16 lutego 2023 roku.

Zał. nr 3. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 25 stycznia 2023 roku.

Zał. nr 4. Kserokopia mapy zasadniczej.

Zał. nr 5. Polisy ubezpieczeniowe.

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI****1.1.1. Położenie:** Przeźmierowo, ul. Krótka 12, gm. Tarnowo Podgórne, pow. poznański**1.1.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów**

powiat	poznański
gmina	Tarnowo Podgórne
obręb	Przeźmierowo
ark. mapy	10
działka nr	288/5
powierzchnia	641 m ²
KW nr	PO1P/00091377/1

1.1.3. Rodzaj nieruchomości: prawo użytkowania wieczystego gruntu

Nieruchomość objęta zakresem wyceny położona jest w centralnej części Przeźmierowa. Dojazd do nieruchomości realizowany jest ulicą Rynkową, a następnie Kościelną (drogi urządzone). Dojazd bezpośredni odbywa się ulicą Krótką o nawierzchni z kostki brukowej i nieznacznym, lokalnym natężeniu ruchu kołowego. Na wysokości przedmiotowej nieruchomości została ona przewężona ze względu na znajdującą się przepompownię ścieków „PZ6”. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działki niezabudowane, w niedalekiej odległości także tereny zielone. W bliskim zasięgu mieszczą się punkty handlowo – usługowe. Działka położona jest w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań - Ławica, ustanowionego uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 roku.

Działka o powierzchni 641 m², posiada kształt regularny (wymary ~ 15 m x ~43 m), prostokątny, o płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomość porośnięta jest pielęgnowaną trawą oraz licznymi ozdobnymi drzewami i krzewami. Parcela jest ogrodzona częściowo, za wyjątkiem granicy z działką nr 288/4, m.in. za pomocą przęseł stalowych na podmurówce. Dostęp na teren nieruchomości od frontu odbywa się za pomocą bramy dwuskrzydłowej. Uzbrojenie stanowią następujące sieci (wszystkie sieci przebiegają w ulicy Krótkiej): energetyczna, wodna, kanalizacyjna oraz gazowa.

Dla przedmiotowej nieruchomości uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalnego w obrębie ulicy Rynkowej w Przeźmierowie uchwałą nr XXI/144/95 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28 listopada 1995r. Zgodnie z jej treścią przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (symbol 8MN).

1.2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb opisu i oszacowania przez komornika sądowego.

1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Określona wartość rynkowa nieruchomości, zapisanej w KW nr PO1P/00091377/1 – jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu, według stanu na dzień wizji lokalnej:

314 100 zł

słownie: trzysta czternaście tysięcy sto złotych

1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY: 20 lutego 2023 roku**1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:** 20 lutego 2023 roku

.....
(pieczęć i podpis)

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, zlokalizowana w Przeźmierowie, przy ul. Krótkiej 12, gm. Tarnowo Podgórne, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00091377/1.

Dane ewidencyjne:

powiat	poznański
gmina	Tarnowo Podgórne
obręb	Przeźmierowo
ark. mapy	10
działka nr	288/5
powierzchnia	641 m ²
KW nr	PO1P/00091377/1

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo użytkowania wieczystego gruntu działki nr 288/5 o powierzchni 641 m², zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00091377/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej.

4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb opisu i oszacowania przez komornika sądowego.

5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

5.1 PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, Piotr Tomaszewski, Kancelaria Komornicza w Poznaniu, ul. Śniadeckich 50/2, 60-774 Poznań.

5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551, 1561. tj. z dnia 2021.09.01) z późniejszymi zmianami.
- 5.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 z dnia 2004.09.21), z późniejszymi zmianami.
- 5.2.3. Kodeks Cywilny - Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509. tj. z dnia 2021.09.27).
- 5.2.4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U.2016.1263 z dnia 2016.09.08).
- 5.2.5. Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. (Dz.U.2020 r. poz. 1575, 1578, 2320, z 2021 r. poz. 11, 1090, 1177, 1655, 1666. tj. z dnia 2021.08.22).

5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- 5.3.1.1. Wizja terenowa przeprowadzona dnia 16 lutego 2023 roku.
- 5.3.1.2. Badanie księgi wieczystej nr PO1P/00091377/1 według stanu na dzień 20 lutego 2023 roku.
- 5.3.1.3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 25 stycznia 2023 roku.
- 5.3.1.4. Mapa zasadnicza.

5.3.2. O RYNKU LOKALNYM

5.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Estate Solution Sp. z o.o.

5.3.3. O REGULACJACH PRAWNYCH

5.3.3.1. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez PFSRM, W-wa czerwiec 2004 r.

5.3.3.2. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych oraz Noty interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady PFSRM z grudnia 2007 roku.

6. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data dokonania wizji terenowej nieruchomości	16 lutego 2023 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	16 lutego 2023 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	20 lutego 2023 roku
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20 lutego 2023 roku

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

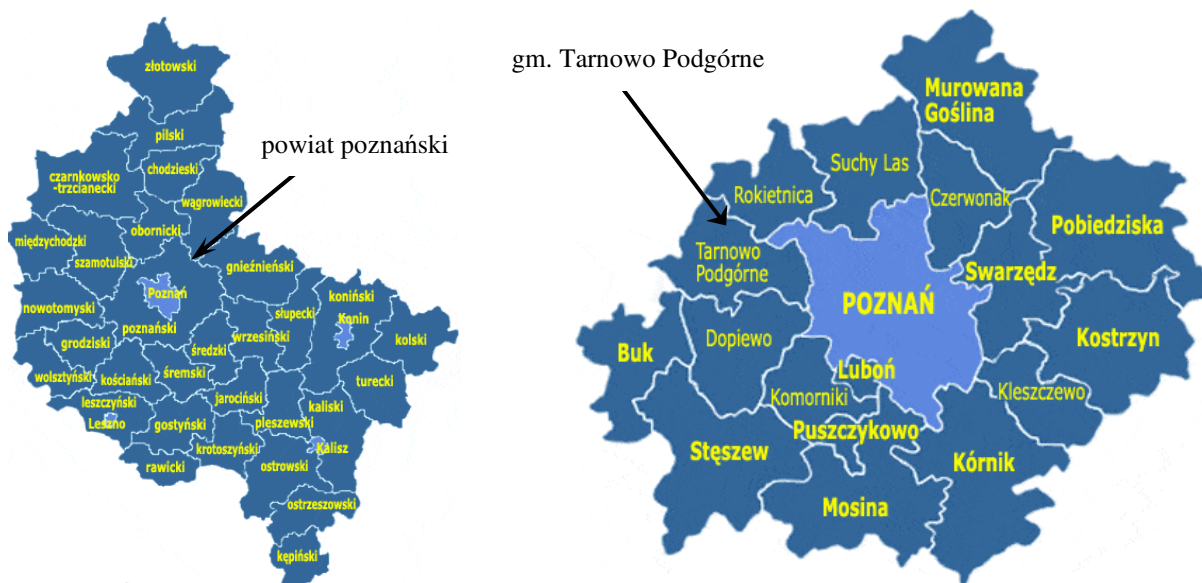
7.1 OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Przeźmierowie, w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Tarnowo Podgórne.

Tarnowo Podgórne to gmina wiejska w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim. Siedzibą gminy jest Tarnowo Podgórne. Obszar gminy to 101,4 km², w tym użytki rolne 79%, a użytki leśne 7% powierzchni, zamieszkiwany przez około 27 700 mieszkańców o gęstości zaludnienia 251 os./km². Sąsiaduje z gminami: Buk, Dopiewo, Duszniki, Kaźmierz, Poznań, Rokietnica. Gmina Tarnowo Podgórne składa się także z szesnastu sołectw: Baranowo, Batorowo, Ceradz Kościelny, Chyby, Góra, Jankowice, Kokoszczyń, Lusowo, Lusówko, Przeźmierowo, Rumianek, Sady, Sierosław, Swadzim, Tarnowo Podgórne, Wysogotowo. Gmina współpracuje także z jedenastoma gminami z czego osiem stanowią gminy znajdujące się poza granicami kraju.

Gmina Tarnowo Podgórne posiada 450 ha przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą. W efekcie z roku na rok wzrasta liczba podmiotów gospodarczych, zarówno fabryk znanych koncernów, jak i mniejszych, lokalnych przedsiębiorstw. Obecnie na terenie gminy działa ponad 5 500 firm, które dają blisko 55 tysięcy miejsc pracy, to największy rynek pracy w otoczeniu Poznania. Doskonała lokalizacja oraz infrastruktura stwarzają korzystne warunki dla inwestorów, zwłaszcza przez przebieg trasy A2 łączącej Poznań z Berlinem i Warszawą. Pod względem rozwoju społeczno-gospodarczego Tarnowo Podgórne wyróżnia się na tle województwa wielkopolskiego, jak i kraju. O krajobrazie gospodarczym gminy decydują duże inwestycje zagraniczne oraz – choć w zdecydowanie mniejszym stopniu – krajowe spoza terenu gminy.

Istotnym elementem krajobrazu gminy jest znajdujące się w strefie chronionego krajobrazu jezioro Lusowskie wraz z doliną rzeki Samy. Cała południowo-zachodnia część zajmuje obniżenie rynnowe jeziora Lusowskiego i dolina rzeki Samy. Na wschodzie znajduje się głęboka rynna jeziora Kierskiego. Stosunkowo mało tutaj naturalnych zespołów roślinnych – łąk i lasów.



Przeźmierowo – miejscowość położona we wschodniej części gminy, w granicy z miastem Poznań. Obręb graniczy ponadto: od północy z Baranowem, od zachodu ze Swadziem, od południa z Wysogotowem. W dniu 31 grudnia 2019r. miejscowość liczyła 6571 mieszkańców. W Przeźmierowie znajdują się między innymi: szkoła podstawowa, kościół pw. św. Antoniego Padewskiego, pasaż handlowy, park imienia Stanisława Kanikowskiego. W granicach obrębu znajduje się również część terenów samochodowego Toru Poznań oraz Giełda Samochodowa.

Lokalizacja szczegółowa

Nieruchomość objęta zakresem wyceny położona jest w centralnej części Przeźmierowa. Dojazd do nieruchomości realizowany jest ulicą Rynkową, a następnie Kościelną (drogi urządzone). Dojazd bezpośredni odbywa się ulicą Krótką o nawierzchni z kostki brukowej i nieznacznym, lokalnym natężeniu ruchu kołowego. Na wysokości przedmiotowej nieruchomości została ona przewężona ze względu na znajdującą się przepompownię ścieków „PZ6”. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działki niezabudowane, w niedalekiej odległości także tereny zielone. W bliskim zasięgu mieszczą się punkty handlowo – usługowe. Działka położona jest w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań - Ławica, ustanowionego uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 roku.

Położenie przedmiotowej działki w miejscowości Przeźmierowo, na interaktywnej mapie gminy Tarnowo Podgórne.



Źródło: <http://poznanski.e-mapa.net/>

* kolorem niebieskim zaznaczono przybliżony przebieg granic wycenianej działki

Dokumentacja fotograficzna – droga dojazdowa oraz otoczenie



Opis działki nr 288/5

Działka o powierzchni 641 m², posiada kształt regularny (wymiary ~ 15 m x ~43 m), prostokątny, o płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomość porośnięta jest pielęgnowaną trawą oraz licznymi ozdobnymi drzewami i krzewami. Parcela jest ogrodzona częściowo, za wyjątkiem granicy z działką nr 288/4, m.in. za pomocą prętów stalowych na podmurówce. Dostęp na teren nieruchomości od frontu odbywa się za pomocą bramy dwuskrzydłowej.

Uzbrojenie stanowią następujące sieci (wszystkie sieci przebiegają w ulicy Krótkiej):

- energetyczna,
- wodna,
- kanalizacyjna,
- gazowa.

Dokumentacja fotograficzna – widok działki nr 288/5

7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr PO1P/00091377/1. Ustalenia stanu prawnego dokonano na podstawie protokołów z badań ksiąg wieczystych według stanu na dzień 16 lutego 2023 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Przeźmierowo, gmina Tarnowo Podgórne. Działka 288/5. Powierzchnia: 641 m².

Komentarz do migracji:

W łamie 4 wpis: mapa 3, nr jedn. Rej. 1622

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale: 1

Na podstawie opisu i mapy, k.1 i wniosku ldz.kw 869/89 z dnia 23 stycznia 1989 roku.

Wpisano dnia 23 stycznia 1989 roku.

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wiecznego

1. Rodzaj prawa: prawo zawiązane z własnością nieruchomości

Okres użytkowania: 2088-01-23

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym

Komentarz do migracji:

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale: 0

Na podstawie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów państwowych Rep A II 336/89 z dnia 23 stycznia 1989 roku i wniosku ldz.kw 869/89 z dnia 23 stycznia 1989 roku.

Wpisano dnia 23 stycznia 1989 roku.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

1. Gmina Tarnowo Podgórne

Na podstawie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów państwowych Rep A II 336/89 z dnia 23 stycznia 1989 roku i wniosku ldz.kw 869/89 z dnia 23 stycznia 1989 roku.

Wpisano dnia 23 stycznia 1989 roku.

Na podstawie decyzji PK.I.7252/60/19/92 z dnia 30 lipca 1992 roku Wojewody Poznańskiego, dok. 4 i wniosku ldz.Kw 2603/94.

Wpisano dnia 23 listopada 1998 roku.

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego:

3. Dariusz Petczke, syn Włodzimierza i Krystyny, PESEL 70012900876

Na podstawie przeniesienia własności w wyniku oświadczenia o odwołaniu darowizny Rep A 6885/2020 z dnia 28 lipca 2020 roku, not. Krzysztof Kubiszewski, Śrem, karta 90-93 i wniosku DZ.KW/PO1P+00044519/20/001 z dnia 28 lipca 2020 roku.

Wpisano dnia 23 listopada 2020 roku.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

1. Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęto egzekucję na wniosek wierzyciela – gmina Tarnowo Podgórne z siedzibą w Tarnowie Podgórnym, REGON 631258454 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego

Na podstawie zawiadomienia zawiadomienia o wszczęciu z użytkowania wieczystego nieruchomości i wezwania do zapłaty długu KM 1266/22 z dnia 2 listopada 2022 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotra Tomaszewskiego, karta 109 i wniosku DZ.KW/PO1P/00061580/22/001 z dnia 10 listopada 2022 roku.

Wpisano dnia 6 grudnia 2022 roku.

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

2. 160 000,00 złotych – hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie sto sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100

Rodzaj odsetek: zmienne

Wysokość odsetek: 12,5

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: zabezpieczenie odsetek bieżących, odsetek przeterminowanych, prowizji, kosztów windykacji i innych kosztów na podstawie umowy pożyczki nr 5014985/1

Termin zapłaty: 2030-11-23

Wierzyciel hipoteczny: Wielkopolski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Poznaniu, REGON 00137972800000

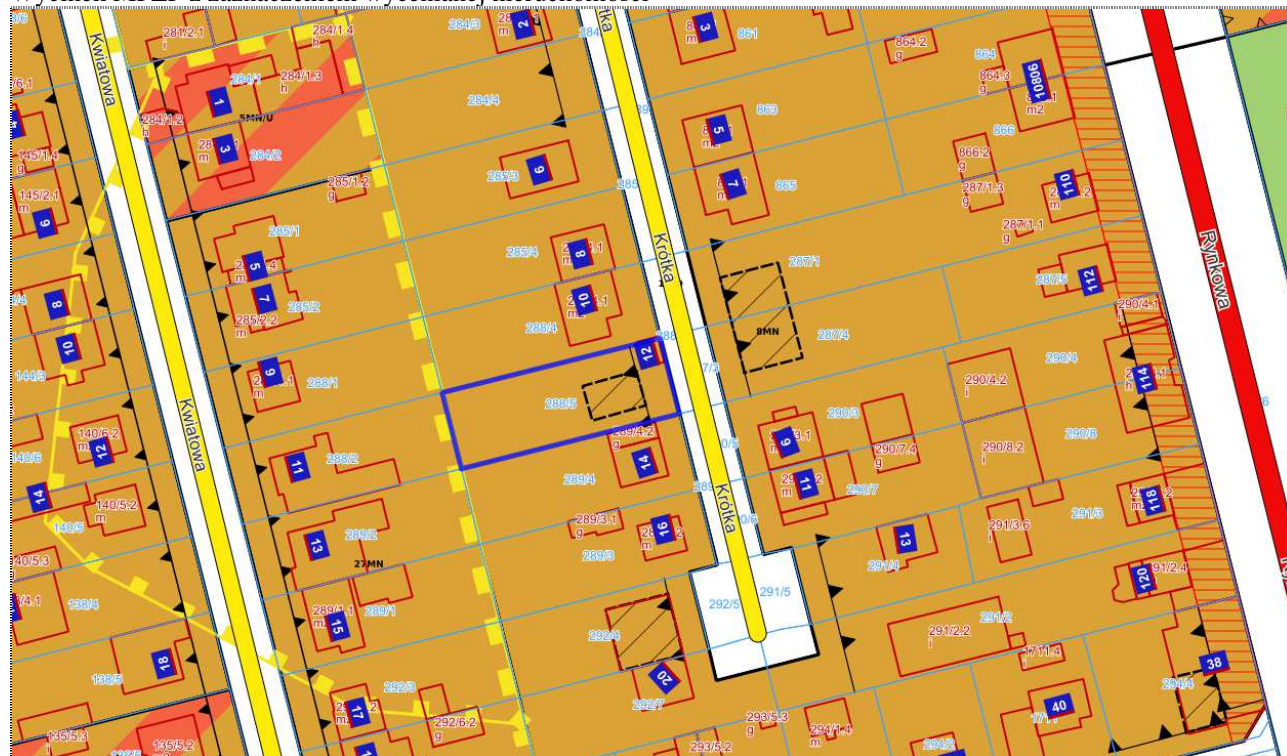
Na podstawie oświadczenia banku z dnia 23 listopada 2010 roku, karta 23 i wniosku DZ.KW/PO1P/00036120/10/002 z dnia 23 listopada 2010 roku.

Wpisano dnia 26 listopada 2010 roku.

7.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla przedmiotowej nieruchomości uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalnego w obrębie ulicy Rynkowej w Przeźmierowie uchwałą nr XXI/144/95 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28 listopada 1995r. Zgodnie z jej treścią przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (symbol 8MN).

Wycinek MPZP z zaznaczeniem wycenianej nieruchomości



Źródło: <https://tarnowopodgorne.e-mapa.net>