

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ ZLOKALIZOWANEJ W GŁUCHOWIE PRZY ULICY STAWNEJ 53 ZAPISANEJ W KW NR PO2P/00244709/3



Sygnatura akt: GKM 62/22

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

powiat	poznański
jednostka ewidencyjna	Komorniki
obręb	Głuchowo
ark. mapy	4
działka nr	397/6
powierzchnia	866 m ²

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW nr PO2P/00244709/3, jako przedmiotu prawa własności, wg stanu na dzień wizji lokalnej:

1 479 500 zł

słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych

w tym:

Określona wartość rynkowa prawa własności gruntu działki nr 397/6:

347 100 zł

słownie: trzysta czterdzieści siedem tysięcy sto złotych

Opracowanie:

Poznań, dnia 9 stycznia 2024 roku

SPIS TREŚCI

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 PO2P/00244709/3 z dnia 6 lipca 2023 roku.

Zał. nr 3. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 15 czerwca 2023 roku.

Zał. nr 4. Kserokopia mapy zasadniczej w skali 1:500.

Zał. nr 5. Fotokopia decyzji pozwolenia na budowę nr 6407/10 z dnia 17 listopada 2010 roku.

Zał. nr 6. Kserokopia pisma z PINB dla powiatu poznańskiego z dnia 3 października 2023 roku.

Zał. nr 7. Kserokopia pisma ze Starostwa Powiatowego w Poznaniu z dnia 2 stycznia 2024 roku.

Zał. nr 8. Kserokopia umowy najmu z dnia 29 czerwca 2021 roku.

Zał. nr 9. Polisy ubezpieczeniowe.

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1.1.1. Położenie:

Głuchowo, ul. Stawna 53, pow. poznański

1.1.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów

powiat	poznański
jednostka ewidencyjna	Komorniki
obręb	Głuchowo
ark. mapy	4
działka nr	397/6
powierzchnia	866 m ²

1.1.3. Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami oraz grunty orne. Dojazd zapewnia ul. Stawna będąca drogą utwardzoną asfaltem, oświetloną, o znacznym natężeniu ruchu. W zasięgu mieszczą się podstawowe punkty handlowo-usługowe oraz przystanki komunikacji podmiejskiej. W pobliżu nieruchomości przebiega autostrada A2 i droga S11 - nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie węzła Głuchowo. W dalszym sąsiedztwie znajdują się centra logistyczne wielu firm.

Działka nr 397/6 o powierzchni 866 m², położona jest w pierwszej linii zabudowy ul. Stawnej. Parcela o kształcie regularnym, zbliżonym do trapezu prostokątnego, o płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomość została w całości ogrodzona w części frontowej płotem murowanym wykończonym ozdobną cegłą, w pozostałej części prefabrykowanymi elementami betonowymi. Wejście oraz wjazd na teren nieruchomości nie został zabezpieczony bramą, ani furką. W części centralnej działki znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej.

Teren niezabudowany zadbane, porośnięty pielęgnowaną trawą z systemem nawadniania i licznymi ozdobnymi krzewami i drzewkami. Dojście do budynku, podjazd do garażu i ścieżki na ogrodzie zostały utwardzone kostką brukową. Utwardzenia zostały oświetlone. Tuż przy północnej granicy działki usytuowano drewnianą drewnutnię oraz budynek gospodarczy o powierzchni 7,3 m². Tuż przed frontową granicą wycenianej działki znajdują się utwardzone kostką ażurową miejsca postojowe dla samochodów. Uzbrojenie stanowią następujące sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazowa (w drodze).

Na działce nr 397/6 mieści się budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, wykonany w technologii tradycyjnej, w zabudowie wolnostojącej. Budowa budynku jest realizowana na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 6407/10 z dnia 17 grudnia 2010 roku. Budowa budynku formalnie nie została ukończona i nie zgłoszono zakończenia budowy. Budynek niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem wielospadowym. Rozkład pomieszczeń zapewnia korzystną funkcjonalność. W bryle budynku znajduje się jednostanowiskowy garaż. Z salonu możliwe jest wyjście przez taras na przydomowy ogród. Pow. użytkowa 171,7 m². Standard wykończenia wnętrz określono jako bardzo korzystny.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych i części wsi Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr IX/53/99 z dnia 11.05.1999r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 37 z 1999r. poz. 762) oraz zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych i części wsi Komorniki - etap Ib, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XLVII/312/2010 z dnia 24.05.2010r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2010 Nr 156, poz. 2961) – przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 21MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

1.2. CEL WYCENY

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

1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW nr PO2P/00244709/3, jako przedmiotu prawa własności, wg stanu na dzień wizji lokalnej:

1 479 500 zł

słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych

w tym:

Określona wartość rynkowa prawa własności gruntu działki nr 397/6:

347 100 zł

słownie: trzysta czterdzieści siedem tysięcy sto złotych

- 1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO STAN PRZEDMIOTU WYCENY: 6 lipca 2023 roku
- 1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 9 stycznia 2024 roku

.....
(pieczęć i podpis)

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w Głuchowo, przy ul. Stawnej 53, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Poznaniu, prowadzi księgę wieczystą nr PO2P/00244709/3.

Dane ewidencyjne:

powiat	poznański
jednostka ewidencyjna	Komorniki
obręb	Głuchowo
ark. mapy	4
działka nr	397/6
powierzchnia	866 m ²

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, budynkiem mieszkalnym wraz z częściami składowymi, zapisanej w księdze wieczystej nr PO2P/00244709/3, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Poznaniu, wg stanu na dzień wizji lokalnej.

4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości 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 nr XVIII 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 2023 r. poz. 344, 1113, 1463) z późniejszymi zmianami.
- 5.2.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832), z późniejszymi zmianami.
- 5.2.3. Kodeks Cywilny - Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615).
- 5.2.4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 2633).
- 5.2.5. Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667).

5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- 5.3.1.1. Wizja terenowa przeprowadzona dnia 6 lipca 2023 roku.
- 5.3.1.2. Badanie księgi wieczystej nr PO2P/00244709/3 z dnia 6 lipca 2023 roku.
- 5.3.1.3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 15 czerwca 2023 roku.
- 5.3.1.4. Mapa zasadnicza w skali 1:500.
- 5.3.1.5. Pomiary pomieszczeń wykonane podczas wizji lokalnej.
- 5.3.1.6. Wgląd do dokumentacji projektowej udostępnionej w Starostwie Powiatowym w Poznaniu.
- 5.3.1.7. Decyzja pozwolenia na budowę nr 6407/10 z dnia 17 listopada 2010 roku.
- 5.3.1.8. Pismo z PINB dla powiatu poznańskiego z dnia 3 października 2023 roku.
- 5.3.1.9. Pismo ze Starostwa Powiatowego w Poznaniu z dnia 2 stycznia 2024 roku.
- 5.3.1.10. Umowa najmu z dnia 29 czerwca 2021 roku.

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.
- 5.3.2.2. Informacja o ruchu cen na lokalnym rynku.

5. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

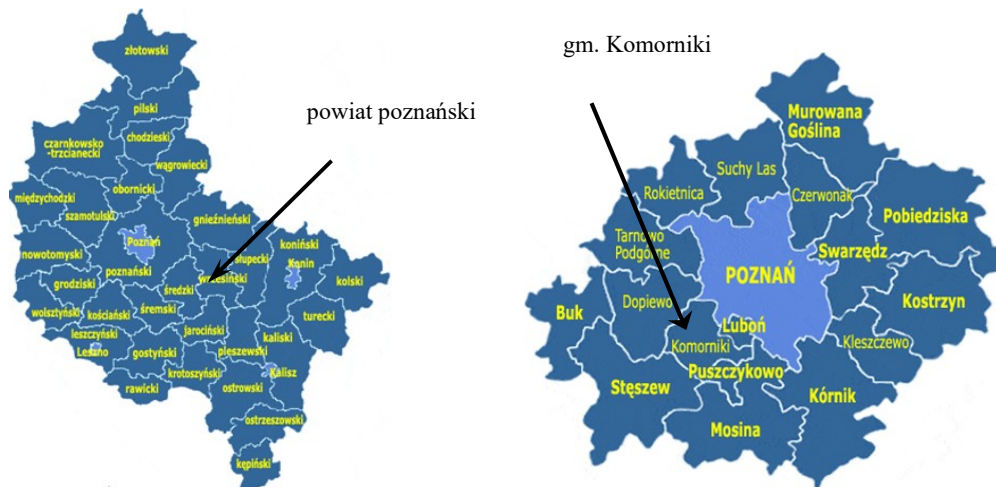
Data sporządzenia operatu szacunkowego	9 stycznia 2024 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	9 stycznia 2024 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	6 lipca 2023 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości	6 lipca 2023 roku

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1 OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Głuchowo, przy ul. Stawnej, powiat poznański.



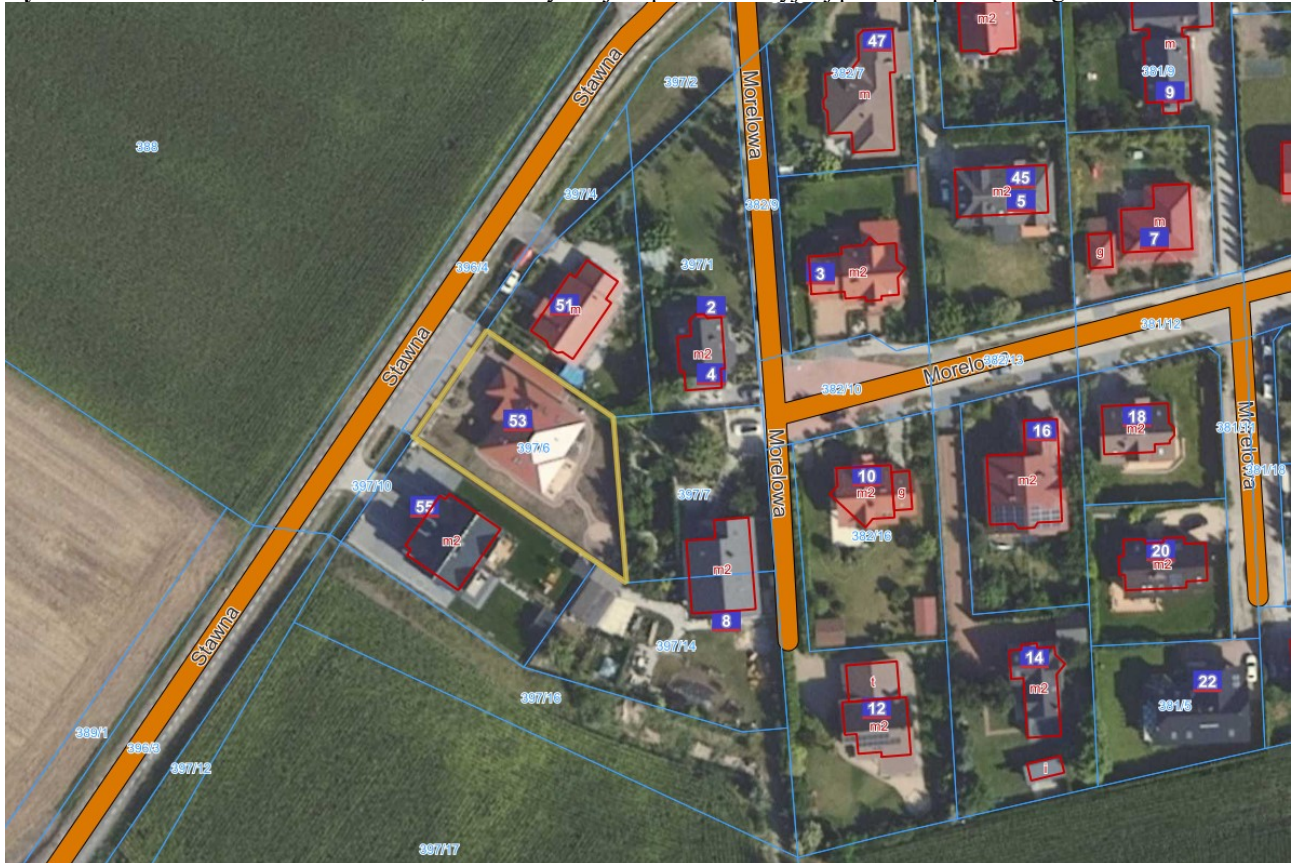
Gmina Komorniki to gmina wiejska w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, powstała w 1973 r. Siedzibą władz gminy jest wieś Komorniki. Gmina od południa graniczy miastem Puszczykowo oraz gminą Sęszew, od północy z miastem Poznań i miastem Luboń, od zachodu z gminą Dopiewo oraz od wschodu z gminą Mosina. Gmina obejmuje wsie: Chomęcice, Głuchowo, Jarosławiec, Kątnik, Komorniki, Łęczycę, Plewiska, Rosnowo, Rosnówko, Szreniawę, Walerianowo, Wiry oraz Wypalanki (osada leśna). Według danych z 2002 r. obszar gminy wynosi 66,55 km², w tym: użytki rolne 73%, użytki leśne 16%. Co stanowi 3,5% powiatu poznańskiego. Według danych z końca roku 2019 gminę zamieszkiwało 30 620 osób. Gęstość zaludnienia wynosi 461 osoby/km². Gmina Komorniki jest jedną z najlepiej rozwiniętych gmin aglomeracji poznańskiej. Duży wpływ ma korzystne położenie komunikacyjne a mianowicie bliskość miasta Poznania, dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna, którą tworzą linie kolejowe i drogi. Wzdłuż północnej granicy biegnie linia kolejowa relacji Poznań-Rzepin ze stacją w Plewiskach, przez południową część gminy przebiega linia kolejowa relacji Poznań-Sulechów ze stacją w Szreniawie i z przystankami Wiry i Trzebaw-Rosnówko oraz w części południowowschodniej – linia kolejowa Poznań- Wrocław. Przez gminę Komorniki przebiega trasa autostrady A2 Warszawa-Berlin oraz sześć dróg krajowych (w tym droga krajowa S5 Wrocław-Poznań z węzłem w Głuchowie, dalej biegnąca na północ jako S11 na linii Oborniki-Piła-Koszalin). Znajdują się tu również drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne i wewnętrzne. Posiada również własną komunikację autobusową. Gmina Komorniki jest niezwykle atrakcyjna pod względem turystycznym i rekreacyjnym. Atutami południowego obszaru są tereny Wielkopolskiego Parku Narodowego, urozmaicone jeziorami Rynny Rosnowsko-Jarosławieckiej. Natomiast w północnej części rozwija się budownictwa mieszkaniowe. W gminie Komorniki dostępna jest nowoczesna infrastruktura wodno-kanalizacyjna, sieć kanalizacyjna na terenie całej gminy oraz 50% utwardzonych dróg gminnych.

Miejscowość **Głuchowo** graniczy bezpośrednio z Komornikami od strony wschodniej.

Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami oraz grunty orne. Dojazd zapewnia ul. Stawna będąca drogą utwardzoną asfaltem, oświetloną, o znacznym natężeniu ruchu. W zasięgu mieszczą się podstawowe punkty handlowo-usługowe oraz przystanki komunikacji podmiejskiej. W pobliżu nieruchomości przebiega autostrada A2 i droga S11 - nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie węzła Głuchowo. W dalszym sąsiedztwie znajdują się centra logistyczne wielu firm.

Rysunek: Oznaczenie działki nr 397/6, na interaktywnej mapie ewidencyjnej powiatu poznańskiego.



* kolorem żółtym zaznaczono przybliżony przebieg wycenianych granic działek

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości oraz droga dojazdowa



Opis działki nr 397/6

Działka nr 397/6 o powierzchni 866 m², położona jest w pierwszej linii zabudowy ul. Stawnej. Parcela o kształcie regularnym, zbliżonym do trapezu prostokątnego, o płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomość została w całości ogrodzona w części frontowej płotem murowanym wykończonym ozdobną cegłą, w pozostałej części prefabrykowanymi elementami betonowymi. Wejście oraz wjazd na teren nieruchomości nie został zabezpieczony bramą, ani furtką. W części centralnej działki znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie

wolnostojącej (o pow. użytkowej 171,70 m²). Teren niezabudowany zadbane, porośnięty pielęgnowaną trawą z systemem nawadniania i licznymi ozdobnymi krzewami i drzewkami. Dojście do budynku, podjazd do garażu i ścieżki na ogrodzie zostały utwardzone kostką brukową. Utwardzenia zostały oświetlone. Tuż przy północnej granicy działki usytuowano drewnianą drewnię oraz budynek gospodarczy o powierzchni 7,3 m². Tuż przed frontową granicą wycenianej działki znajdują się utwardzone kostką ażurową miejsca postojowe dla samochodów.

Uzbrojenie stanowią następujące sieci:

- energetyczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- gazowa (w drodze).

Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki





Opis budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Na działce nr 397/6 mieści się budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, wykonany w technologii tradycyjnej, w zabudowie wolnostojącej. Budowa budynku jest realizowana na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 6407/10 z dnia 17 grudnia 2010 roku. Budowa budynku formalnie nie została ukończona i nie zgłoszono zakończenia budowy. Budynek niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty dachem wielospadowym. Rozkład pomieszczeń zapewnia korzystną funkcjonalność. W bryle budynku znajduje się jednostanowiskowy garaż. Z salonu możliwe jest wyjście przez taras na przydomowy ogród.

Budynek funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

Lp.	Pomieszczenie
PARTER	
1	wiatrołap
2	hall
3	salon z aneksem kuchennym
4	pokój
5	pokój
6	łazienka z WC
7	kotłownia
8	garaż
PODDASZE	
1	hall
2	pokój
3	łazienka z WC
4	pokój
5	garderoba

Zestawienie powierzchni¹:

- powierzchnia użytkowa 171,70 m²
- powierzchnia zabudowy: 164,20 m²
- kubatura: 511,17 m³

Opis konstrukcyjny budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe, wylewane,
- ściany fundamentowe z bloczków wapienno – piaskowych,
- ściany zewnętrzne z bloczków betonowych,
- ścianki wewnętrzne z bloczków SILKA, z płyt GK,
- nadproża żelbetowe monolityczne,
- strop gęstożebrowy, płytowy monolityczny,

¹ Przyjęto na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego oraz pomiarów w świetle okładzin wewnętrznych podczas wizji lokalnej.

- kominy z cegły pełnej,
- tynki wewnętrzne maszynowe cementowo – wapienne lub gipsowo kartonowe,
- elewacja – tynk ozdobny, cegła klinkierowa,
- konstrukcja dachu drewniana, dach wielospadowy,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną,
- wieniec żelbetowy,
- ocieplenie dachu wełną mineralną,
- schody wewnętrzne w konstrukcji drewnianej,
- rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej,
- parapety zewnętrzne z płytek klinkierowych,
- cokół z cegły klinkierowej,
- schody zewnętrzne betonowe, niewykończone,
- stolarka drzwiowa zewnętrzna wzmocniona,
- brama garażowa segmentowa z napędem,
- stolarka okienna z PCV z roletami zewnętrznymi; połaciowa drewniana.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodna,
- kanalizacyjna,
- energia elektryczna,
- C.O. – piec na paliwo stałe znajdujący się w kotłowni,
- teletechniczna,
- odkurzacz centralny,
- alarmowa.

Określenie stopnia zużycia:

Budynek wybudowany z bardzo dobrej jakości materiałów. Gospodarka remontowa prowadzona jest w sposób systematyczny. Nie zauważono ugięć stropów, czy też spękań ścian konstrukcyjnych. Ostatecznie przyjęto stopień zużycia technicznego budynku na poziomie 6 %.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku





Standard wykończenia pomieszczeń

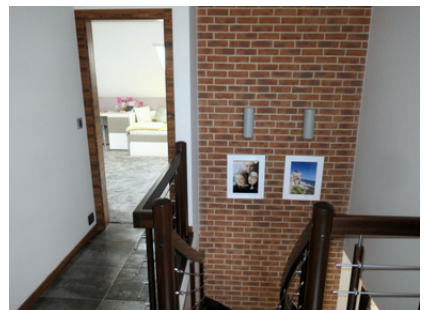
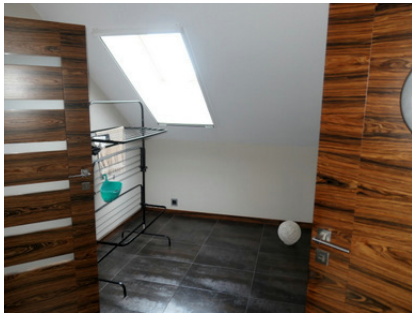
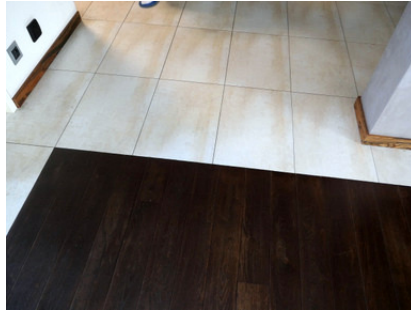
Budynek wykończony jest dobrej jakości materiałami:

- posadzki – panele laminowane, płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa,
- ściany – malowane farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne, ozdobne płytki ceglane, tynk ozdobny,
- sufity – malowane farbami emulsyjnymi, panele PCV,
- stolarka drzwiowa – szklana, pływiniowa,
- parapety – konglomerat,
- zabudowa kuchenna o korzystnym standardzie,
- w salonie znajduje się kominek,
- schody wewnątrz drewniane,
- w budynku znajdują się szafy w zabudowie,
- grzejniki – stalowe dwupłytkowe; w łazienkach drabinkowe.

Standard wykończenia wewnątrz określono jako bardzo korzystny.

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń





Dokumentacja fotograficzna – garaż z kotłownią**7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej przedmiot wyceny, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr PO2P/00244709/3.

Ustalenia stanu prawnego dokonano na podstawie protokołów z badania ksiąg wieczystych przeprowadzonego dnia z dnia 6 lipca 2023 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina Komorniki, miejscowość Głuchowo.

Identyfikator działki: 302107_2.0002.397/6, działka 397/6, R – grunty orne.

Powierzchnia: 866 m².

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 28 czerwca 2010 roku Starosty Poznańskiego, Poznań, karta 10 i wniosku DZ.KW/PO2P/00015878/10/001 z dnia 2 września 2010 roku.

Wpisano dnia 16 września 2010 roku.

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

1. Rafał Staudt, syn Hieronima i Doroty, PESEL 770922103597, **Edyta Ewa Staudt** córka Mariana i Krystyny, PESEL 78121909685 we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

Na podstawie umowy sprzedaży Rep A 2883/2010 z dnia 1 września 2010 roku, not. Paulina Nowaczyk – Kaczmarek, Poznań, karta 3-9 i wniosku DZ.KW/PO2P/000015878/10/001 z dnia 2 września 2010 roku.

Wpisano dnia 16 września 2010 roku.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

1. Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęto egzekucję z niniejszej nieruchomości w sprawie GKM 62/22 z wniosku wierzyciela Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 000010205, KRS 0000014843. Egzekucję prowadzi Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Piotr Tomaszewski. Na podstawie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwania do zapłaty długu GKM 62/22 z dnia 14

marca 2023 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Łukasza Kozieła, karta 122 - 123 i wniosku DZ.KW/PO2P/00007758/23/001 z dnia 23 marca 2023 roku.

Wpisano dnia 27 kwietnia 2023 roku.

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

DZ. KW. / PO2P / 24273 / 23 / 1
wpis hipoteki przymusowej
2023-09-08-14.50.25.745674

DZ. KW. / PO2P / 24271 / 23 / 1
wpis hipoteki przymusowej
2023-09-08-14.48.36.517158

DZ. KW. / PO2P / 24270 / 23 / 1
wpis hipoteki przymusowej
2023-09-08-14.46.36.457605

DZ. KW. / PO2P / 24269 / 23 / 1
wpis hipoteki przymusowej
2023-09-08-14.44.20.840759

DZ. KW. / PO2P / 24268 / 23 / 1
wpis hipoteki przymusowej
2023-09-08-14.39.00.684239

DZ. KW. / PO2P / 17669 / 23 / 1
wpis hipoteki przymusowej
2023-06-28-14.04.06.600449

1. 710 600,00 złotych – hipoteka umowna kaucyjna w kwocie siedemset dziesięć tysięcy sześćset złotych 00/100

Rodzaj odsetek: zmienne

Wysokość odsetek: 5,6200

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: zabezpieczenie spłaty rat kapitałowych, rat odsetkowych, odsetek za opóźnienie lub zwłokę i kosztów postępowania egzekucyjnego z tytułu umowy kredytowej nr /0944/07/2010 z dnia 26 sierpnia 2010 r. Termin zapłaty: 2040-12-24

Wierzyciel hipoteczny: Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 0137972800000

Na podstawie oświadczenia banku z dnia 26 sierpnia 2010 roku, karta 24 i wniosku DZ.KW/PO2P/00015968/10/001 z dnia 3 września 2010 roku.

Wpisano dnia 17 września 2010 roku.

2. 43 118,71 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie czterdzieści trzy tysiące sto osiemnaście złotych 71/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: należność główna z tytułu nieopłaconych składek na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 11/2017-02/2018; 09/2018-10/2018, fundusz ubezpieczeń zdrowotnych za okres 11/2017-10/2018, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 11/2017-10/2018, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie Oddział w Pile, REGON 00001775600220

Na podstawie decyzji 270371DZPDZ19/000164 z dnia 24 maja 2019 roku Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Piła Inspektorat w Wągrowcu, karta 41-42, decyzji 270371DZPDZ19/000164 z dnia 24 maja 2019 roku Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Piła Inspektorat w Wągrowcu, karta 44-45 i wniosku DZ.KW/PO2P/00025943/19/001 z dnia 28 sierpnia 2019 roku.

Wpisano dnia 27 listopada 2019 roku.

3. 8 617,08 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie osiem tysięcy sześćset siedemnaście złotych 08/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: zabezpieczenie należności z tytułu nieopłaconych składek na fus za okres 05/2021-08/2021, fuz za okres 05/2021-08/2021, fp, fs i fgsp za okres 05/2021-08/ wraz z należnymi odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie Oddział w Pile, REGON 00001775600220

Na podstawie tytułów wykonawczych Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Pile z dnia 10 marca 2022 roku nr: TW4270322000560, karta 65-66, TW4270322000561, karta 67-68, TW4270322000562, karta 69-70 i wniosku DZ.KW/PO2P/00012077/22/001 z dnia 25 kwietnia 2022 roku.

Wpisano dnia 26 lipca 2022 roku.

4. 8 806,08 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie osiem tysięcy osiemset sześć złotych 08/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: należność z tytułu nieopłaconych składek na:

- fundusz ubezpieczenia społecznego za okres od 09/2021 do 12/2021,
- fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres od 09/2021 do 12/2021,
- fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 09/2021 do 12/2021,
- odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień 05.08.2020r.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie Oddział w Pile, REGON 00001775600220

Na podstawie kolejnych tytułów wykonawczych Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Pile Inspektorat w Wągrowcu nr: 270371DZPDK22/000083 z dnia 20 kwietnia 2022 roku, karta 83, Dyrektora Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Pile: TW4270322001316T1 z dnia 21 czerwca 2022 roku, karta 86-87, TW4270322001317T1 z dnia 21 czerwca 2022 roku, karta 88-89, TW4270322001318T1z dnia 21 czerwca 2022 roku, karta 90-91 i wniosku DZ.KW/PO2P/00023276/22/001 z dnia 11 sierpnia 2022 roku.

Wpisano dnia 8 grudnia 2022 roku.

5. 9 365,28 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie dziewięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć złotych 28/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

- fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 01/2022-04/2022,
- fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres 01/2022-04/2022,
- fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 01/2022-04/2022,
- odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień sporządzenia wniosku o wpis hipoteki, tj. 19.01.2023 r.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie, REGON 00001775600220

Na podstawie kolejnych tytułów wykonawczych Dyrektora Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Pile: TW4270322002469 z dnia 5 grudnia 2022 roku, karta 106-107, TW4270322002468 z dnia 5 grudnia 2022 roku, karta 108-109, TW4270322002467 z dnia 5 grudnia 2022 roku, karta 110-111 i wniosku DZ.KW/PO2P/00002519/23/001 z dnia 26 stycznia 2023 roku.

Wpisano dnia 25 kwietnia 2023 roku.

7.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych i części wsi Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr IX/53/99 z dnia 11.05.1999r. (Dz. Urz. Woj. Wilk. Nr 37 z 1999r. poz. 762) oraz zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych i części wsi Komorniki - etap Ib, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XLVII/312/2010 z dnia 24.05.2010r. (Dz. Urz. Woj. Wilk. z 2010 Nr 156, poz. 2961) – przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 21MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Wycinek MPZP



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

7.4. DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ / POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE

Dla przedmiotowej nieruchomości wydano decyzję nr 6407/10 z dnia 17 listopada 2010 r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zbiornika bezodpływowego na ścieki, na działce nr 397/6 w Głuchowie, przy ul. Stawnej. Decyzja została wydana przez Starostę Poznańskiego.

Po analizie zapisów miejscowego planu zagospodarowania terenu, planu zagospodarowania działki stanowiącego integralną część pozwolenia na budowę oraz mapy zasadniczej, należy stwierdzić, że część budynku mieszkalnego (garaż) przekracza nieprzekraczalną linię zabudowy, która przebiega w odległości 10 metrów od frontowej granicy działki.

W związku z powyższym wysłano pismo do Starostwa Powiatowego w Poznaniu z prośbą o wyjaśnienie, czy wydane pozwolenie na budowę decyzja nr 6407/10 z dnia 17 listopada 2010 roku, było wydane zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dnia 2 stycznia 2024 roku otrzymano informację, że decyzja nr 6407/10 z dnia 17.11.2010r. [znak sprawy AB.II.7351-14-499/10] o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego usytuowanego na terenie działki 397/17 położonej w Głuchowie, gmina Komorniki została wydana z naruszeniem prawa, z uwagi na niezgodność ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głuchowo w obszarze terenów zainwestowanych i części wsi Komorniki - etap Ib, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Komorniki Nr XLVII/312/2010 z dnia 24.05.2010r. (ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2010 Nr 156, poz. 2961) w zakresie niezachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Obowiązująca od 19 września 2020r. nowelizacja ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane wprowadziła istotne ograniczenie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art. 37b ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U.2023.682 t.j.) nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat.

Z uwagi na powyższe przedmiotowe pozwolenie na budowę pozostaje w obiegu prawnym.

Zgodnie z informacją uzyskaną od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego z dnia 3 października 2023 roku, w systemie komputerowym PINB nie odnaleziono informacji o złożonym zawiadomieniu o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. W dniu wizji lokalnej ani w terminie późniejszym nie było możliwe dokonanie wglądu do dziennika budowy. W związku z powyższym nie ustalono czy zachowana została ciągłość wpisów w dzienniku budowy.

Powyżej omówione pisma stanowią załączniki do operatu szacunkowego.

7.5. UMOWA NAJMU

Umowa najmu nieruchomości została zawarta 29 czerwca 2021 roku, pomiędzy Rafałem Staudt, a Wiktoria Staudt. W treści umowy ustalono m.in. wysokość czynszu najmu wynoszącego 400 zł miesięcznie, umowa została zawarta na czas niekreślony. W umowie nie określono okresu wypowiedzenia umowy. Przedstawiona umowa najmu nie posiada daty pewnej.

Zgodnie z art. 688. Kodeksu Cywilnego: „Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.”

Biorąc pod uwagę w/w przesłanki, krótki okres wypowiedzenia umowy, przedstawiona umowa najmu nie ma wpływu na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

Opisana powyżej umowy najmu stanowią załączniki do operatu szacunkowego.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Oszacowania praw do nieruchomości dokonuje się zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości*. Przy wycenie nieruchomości określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.* przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane. Art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* stanowi, iż podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości

w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.