

**Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu**  
**Maciej Wilanowski**

Kancelaria Komornicza nr II w Poznaniu 60-205 Poznań, ul. Głogowska 144/3  
tel.: 61 8420 223, fax: 61 8420 280, www.komornikwilanowski.pl, email: poznan13@komornik.pl  
konto: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział 1 w Poznaniu  
51 1020 4027 0000 1002 0390 1337

Sygn. akt Km 515/23

Poznań, dnia 18.12.2023

**PROTOKÓŁ OPISU I OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Maciej Wilanowski w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela:  
r reprezentowanego przez:

przeciwko dłużnikowi:

prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego/tytułów wykonawczych:

Tytuł wykonawczy	Sygnatura tytułu wykonawczego	Data tytułu wykonawczego	Data klauzuli wykonalności
Akt notarialny Kancelarii Notarialnej Alicji Breś	A 5619/2022	22.11.2020	17.07.2023
Postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu	II Co 681/23	20.06.2023	17.07.2023

w dniu 18.12.2023 r. o godz. 11:00 w kancelarii komornika sądowego mieszczącej się pod adresem: ul. Głogowska 144/3 w Poznaniu przystąpił do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości położonej przy ul. **Gałczyńskiego 38, 60-194 Poznań**, tj. nieruchomości składającej się z działek nr 3/392, 3/53, 3/640, 3/818 o powierzchni łącznej 397 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącym środkowy segment szeregowca - w trakcie budowy, dla której urządzono księgę wieczystą nr PO1P/00083692/6.

Na czynność stawili się: *mlt sy me skent*

**Oznaczenie nieruchomości**

Opis i oszacowanie dotyczy nieruchomości położonej pod adresem: ul. Gałczyńskiego 38 60-194 Poznań, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00083692/6. Przedmiotowa nieruchomość składa się z działek nr 3/392, 3/53, 3/640, 3/818 o powierzchni łącznej 397 m<sup>2</sup> zabudowana jest budynkiem mieszkalnym stanowiącym środkowy segment szeregowca. Grunt posiada kształt wydłużony, zbliżony do prostokąta.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Edwardowo” w Poznaniu zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Poznań Nr XXXIV/407/III/2000 z dnia 18 kwietnia 2000r. /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 35, poz. 403/, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 17MJ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu, przy ul. Gałczyńskiego, będącej drogą zagospodarowaną, posiadającą chodnik utwardzony kostką betonową oraz oświetlonej. Dojazd dogodny drogami o utwardzeniu typu poz-bruk i dobrze zorganizowanym układzie komunikacyjnym.

**Budowle i inne urządzenia**

Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej, będący w trakcie realizacji. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, całkowicie podpiwniczony, posiadający trzy kondygnacje nadziemne – parter, piętro oraz poddasze (antresola), kryty dachem dwuspadowym. Obiekt wybudowany został na podstawie pozwolenie na budowę z dnia 23 czerwca 1989 roku. Na dzień wizji lokalnej budowa nie została zakończona, zaawansowanie inwestycji określono na poziomie 30,76 % (stan surowy). Główne wejście prowadzi z frontowej części działki. Z piwnicy możliwe jest wyjście na ogród. W bryle budynku znajduje się jednostanowiskowy garaż. Powierzchnia użytkowa: 295,94 m<sup>2</sup>.

Dnia 23 czerwca 1989 roku wydano decyzję pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce położonej w Poznaniu, przy ul. Gałczyńskiego 38 (załącznik do operatu szacunkowego). Budowa budynku nie została formalnie zakończona. Ponieważ prace budowlane zostały przerwane na dłużej niż 3 lata, pierwotne pozwolenie na budowę straciło ważność. Aby dokończyć inwestycję konieczne jest opracowanie projektu technicznego i dostosowanie obiektu do aktualnych przepisów i wymagań.

#### Stwierdzone prawa i obciążenia

a) Zgodnie z Działem II KW nr PO1P/00083692/6:

- **własność: G38 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, REGON 522311575, KRS 0000977407**

b) Zgodnie z Działem III KW nr PO1P/00083692/6:

- wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie o sygn. akt KM 515/23 prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Macieja Wilanowskiego na rzecz!

c) Zgodnie z Działem IV KW nr PO1P/00083692/6:

- **hipoteka umowna na kwotę 585.000,00 zł zabezpieczająca wierzytelność: kapitał pożyczki, odsetki umowne, odsetki ustawowe za opóźnienie w spłacie pożyczki oraz koszty egzekucyjne z tytułu umowy pożyczki zawartej dnia 02 listopada 2022 roku, ustanowiona na rzecz:**

#### Umowy ubezpieczenia nieruchomości

.....  
*nie stwierdzono*  
.....

Osoby władające nieruchomością  
dłużnik

Sposób korzystania przez dłużnika  
Nieruchomość w budowie.

#### Zgłoszone prawa do nieruchomości

.....  
*[Signature]*  
.....

#### Oszacowanie z podaniem podstaw

Oszacowania nieruchomości, w operacie z dnia 30-11-2023 r., zgodnie z przepisem art. 948 kpc dokonał biegły: Grzegorz Szczurek na kwotę:

**943.700,00 zł (słownie: dziewięćset czterdzieści trzy tysiące siedemset złotych),**

w tym: wartość rynkowa prawa własności gruntu działek nr 3/392, 3/53, 3/640 i 3/818: 511.800,00 zł (słownie: pięćset jedenaście tysięcy osiemset złotych). Sprzedaż nieruchomości nie spowoduje powstania obowiązku naliczenia i odprowadzenia podatku od towarów i usług, co stwierdzono podług wyjaśnień dłużnika złożonych w piśmie z dnia 5-9-2023 r.

Aktualną wartość rynkową nieruchomości na dzień 30-11-2023 r. określono podejściem porównawczym stosując metodę korygowania ceny średniej. Określenie stanu nieruchomości przyjęto na dzień wizji - 22-9-2023 r. oraz informacji uzyskanych przez biegłego.

Mając na uwadze, że przedmiot egzekucji spełnia kryteria określone w art. 1013<sup>1</sup> § 1 kpc, tj. opisywana nieruchomość jest zabudowana budynkiem w trakcie realizacji, egzekucja kontynuowana będzie w trybie uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

Obecnych przy czynności pouczone o treści przepisu art. 767 Kodeksu postępowania cywilnego oraz art. 950 kpc. Obecni przy czynności złożyli następujące wnioski i oświadczenia:

Czynność trwała od godziny 11:00 do godziny 11:30. Protokół odczytano.

.....  
*[Signature]*  
.....