

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak

tel.: 601 737939

e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, położonych w miejscowości Krosno, ul. Rzemieślnicza 16, gm. Mosina, pow. poznański, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

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

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

15.02.2023r.

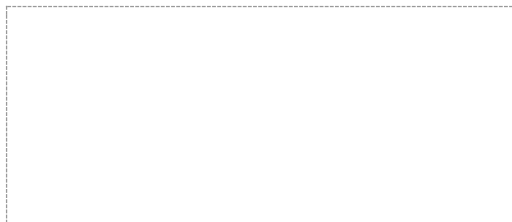
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

06.04.2023r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 06.04.2023r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 222/10 o powierzchni 0,1538 ha oraz prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 222/12 o powierzchni 0,1264 ha.</p> <p>Wskazane nieruchomości stanowią, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, gospodarczą całość i położone są w miejscowości Krosno, ul. Rzemieślnicza 16, gm. Mosina, pow. poznański, woj. wielkopolskie.</p> <p>Dla nieruchomości są prowadzona przez Sąd Rejonowy w Śremie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1M/00054075/0 (działka nr ew. 222/10) oraz KW Nr PO1M/00054076/7 (działka nr ew. 222/12).</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według ich stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.</p>
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomości gruntowe, niezabudowane.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, 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 rynkową	15.02.2023r.
Wartość rynkowa	<p>prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, zapisanej w KW Nr PO1M/00054075/0 (działki nr ew. 222/10), według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">183 900,- zł</p> <p style="text-align: center;">słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych</p>
Wartość rynkowa	<p>prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, zapisanej w KW Nr PO1M/00054076/7 (działki nr ew. 222/12), według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnej od obciążenia prawem służebności gruntowej, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">151 200,- zł</p> <p style="text-align: center;">słownie: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych</p>
Wartość rynkowa	<p>ograniczonego prawa rzeczowego (prawa służebności gruntowej), obciążającego nieruchomość zapisaną w KW Nr PO1M/00054076/7, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">22 200,- zł</p> <p style="text-align: center;">słownie: dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	06.04.2023r.
Opracował	Rzeczoznawca 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	17
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	17
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	24
11. KLAUZULE	25
12. ZAŁĄCZNIKI	26

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 222/10 o powierzchni 0,1538 ha oraz prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 222/12 o powierzchni 0,1264 ha.

Wskazane nieruchomości stanowią, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, gospodarczą całość i położone są w miejscowości Krosno, ul. Rzemieślnicza 16 gm. Mosina, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla nieruchomości są prowadzona przez Sąd Rejonowy w Śremie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1M/00054075/0 (działka nr ew. 222/10) oraz KW Nr PO1M/00054076/7 (działka nr ew. 222/12).

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

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotowy operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu – postanowienie z dnia 25.01.2023r., znak sprawy: 3023-SEE-1.7112.1.2023.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023, poz. 344),
- 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 2020r., poz. 1427, z późniejszymi zmianami),
- 6) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – w części określonej w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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 15.02.2023r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ew. nr 222/10 oraz 222/12 z dn. 06.02.2023r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dn. 06.02.2023r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO1M/00054075/0 oraz KW Nr PO1M/00054076/7 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Miejskim w Mosinie – dane ujawnione w portalu <http://geoportal.mosina.pl/>,
- 5) Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym, uzyskane w zasobach rejestru cen Starostwa Powiatowego w Poznaniu.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 06.04.2023r.,
- Data określenia wartości: 15.02.2023r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 15.02.2023r.,
- Data badania stanu prawnego: 15.02.2023r. oraz 04.04.2023r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 15.02.2023r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, stanowiących według stanu na dzień określenia wartości rynkowej gospodarczą całość, są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Śremie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1M/00054075/0 oraz KW Ne PO1M/00054076/7. W ww. księgach wieczystych znajdują się następujące zapisy (według ich stanu z dn. 04.04.2023r.):

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):
Działki ewidencyjne:
Nr działki: 222/10;
Identyfikator działki: 302110_5.0018.222/10;
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0018, Krosno;
Położenie:
Województwo: wielkopolskie;
Powiat: poznański;
Gmina: Mosina;
Miejscowość: Krosno;
Sposób korzystania: R – grunty orne;
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
PO1M / 00018919 / 5, 0,1538 ha;
Obszar całej nieruchomości: 0,1538 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: Jan Nijak (Zygmunt, Anna), Pesel: 52112601851.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Numer wpisu: 1;
Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;
Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości - egzekucja prowadzona przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu;
Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu;
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Dział IV (hipoteka):
Numer hipoteki (roszczenia): 1;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 191912,95 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwanaście złotych 95/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne za okres 03/2017, 12/2017-09/2018; koszty upomnień; koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki (roszczenia): 2;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 18051,18 zł (słownie: osiemnaście tysięcy pięćdziesiąt jeden złotych 18/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek: FUZ za okres 12/2018-03/2019, FPiFGSP za okres 12/2018, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;

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

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5844,13 zł (słownie: pięć tysięcy osiemset czterdzieści cztery złote 13/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek: FUS za okres 11/2019, FUZ za okres 11/2019, FP, FS i FGŚP za okres 11/2019, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;

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

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 15.02.2023r. oraz w dniu 04.04.2023r. 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.

Przedmiotowa nieruchomość na zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej, dz. ew. nr 230/3 – ul. Rzemieślniczej), o nawierzchni gruntowej. Nieruchomość ma także dostęp do przebiegających w zasięgu (m.in. w ciągu drogi dojazdowej) sieci uzbrojenia technicznego, tj.: sieci energetycznej oraz sieci wodociągowej.

KW Nr PO1M/00054076/7

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 222/12;

Identyfikator działki: 302110_5.0018.222/12;

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0018, Krosno;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Mosina;

Miejscowość: Krosno;

Sposób korzystania: R – grunty orne;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):

PO1M / 00025590 / 4, 0,1264 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,1264 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: Jan Nijak (Zygmunt, Anna), Pesel: 52112601851.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Numer wpisu: 1;
Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością;
Treść wpisu: Służebność gruntowa, polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 222/12 i to pasem gruntu o szerokości 4 /czterech/ metrów biegnącym od ulicy Głównej wzdłuż granicy z działką nr 222/6 aż do działki nr 222/11;
Przedmiot wykonywania: Działka nr 222/12 o obszarze 0,1264 ha;
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:
Numer księgi: PO1M / 00025590 / 4;
Inne informacje: Każdorazowy właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr 222/11;
Numer wpisu: 2;
Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;
Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości - egzekucja prowadzona przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu;
Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu;
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Dział IV (hipoteka):
Numer hipoteki (roszczenia): 1;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 66456,21 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych 21/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 03/2017, 12/2017-09/2018; fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2017, 11/2017-09/2018; koszty upomnień; koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki (roszczenia): 2;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 76582,48 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa złote 48/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek: FUS

za okres 12/2018-03/2019, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;

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

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 15.02.2023r. oraz w dniu 04.04.2023r. 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.

Przedmiotowa nieruchomość na zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej, dz. ew. nr 230/3 – ul. Rzemieślniczej), o nawierzchni gruntowej. Nieruchomość ma także dostęp do przebiegających w zasięgu (m.in. w ciągu drogi dojazdowej) sieci uzbrojenia technicznego, tj.: sieci energetycznej oraz sieci wodociągowej.

UWAGA: *Wpływ ustanowionego na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego (prawa służebności gruntowej) na jej wartość rynkową został określony w dalszej części niniejszego opracowania.*

5.2. Opis głównych cech nieruchomości

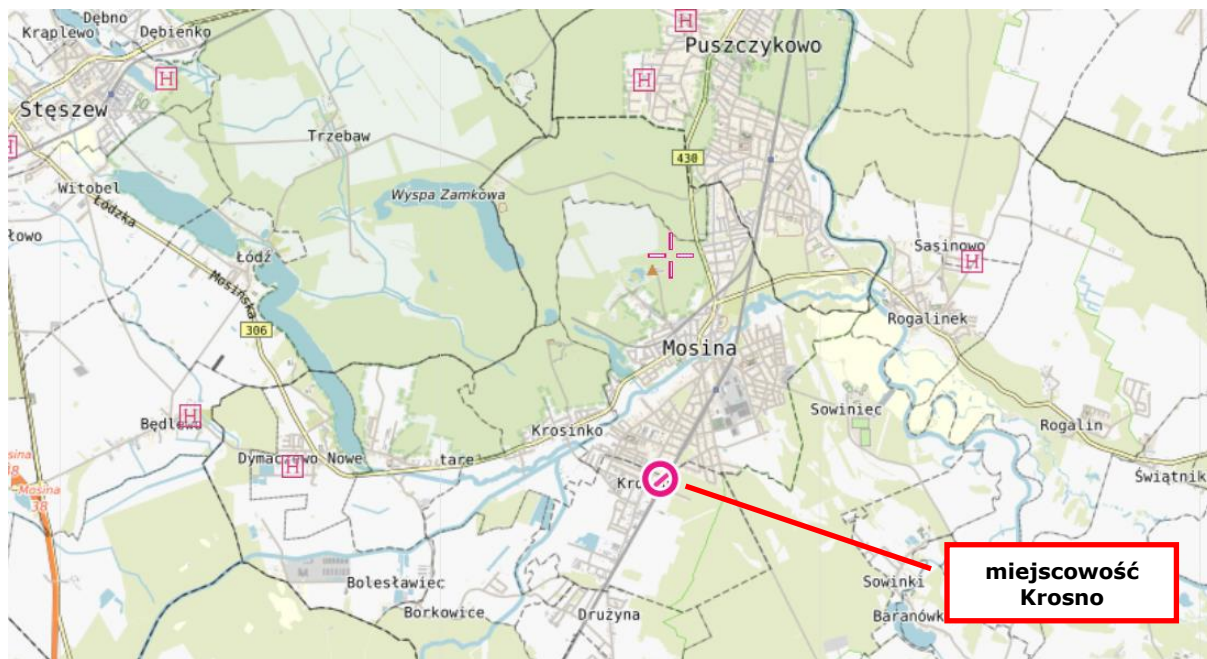
Lokalizacja nieruchomości

Szacowane nieruchomości gruntowe, niezabudowane, stanowiące w stanie na dzień określenia wartości rynkowej gospodarczą całość, położone są w miejscowości Krosno, przy ulicy Rzemieślniczej 16, w gminie Mosina, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Krosno to licząca niemal 3-tys. mieszkańców miejscowość, położona na południe od siedziby gminy – miasta Mosina, tuż przy jego południowych granicach administracyjnych oraz ok. 20 km na południe od siedziby powiatu i województwa, głównego ośrodka miejskiego regionu – Poznania. Przez Krosno przebiega droga powiatowa, prowadząca z Mosiny w kierunku Czempinia (w powiecie kościańskim), o nawierzchni utwardzonej asfaltem, w dobrym stanie technicznym, stanowiąca główną oś komunikacji w miejscowości. Przedmiotowe, szacowane nieruchomości, stanowiące jeden obszar gospodarczy, zlokalizowane są w południowej części Krosna. Bezpośrednio do nieruchomości prowadzi ulica Rzemieślnicza, o nawierzchni gruntowej. Dostęp do komunikacji publicznej (autobusowej oraz kolejowej) jest możliwy w odległości ok. 1-1,5 km od nieruchomości, w centralnej części Mosiny. Dostęp do placówek handlowo-usługowych, oświatowych, ochrony zdrowia czy kultu religijnego uznano za dobry – położone są na terenie miejscowości Krosno, przede wszystkim w ciągu ulicy Głównej, biegnącej przez miejscowość oraz w pobliskiej Mosinie (m.in. w ciągu ulicy Leszczyńskiej). Dostęp do bogatszej oferty handlowo-usługowej, oświatowej czy placówek

ochrony zdrowia jest możliwy w głównym ośrodku miejskim regionu (w Poznaniu). W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, po przeciwnej stronie ulicy Rzemieślniczej, biegnie linia kolejowa łącząca m.in. Poznań z Wrocławiem, stanowiąca jeden z najbardziej uczęszczanych fragmentów infrastruktury kolejowej w kraju.

Orientacyjne położenie miejscowości Krosno, na obszarze powiatu poznańskiego oraz przedmiotowych, szacowanych nieruchomości przedstawione zostało na poniższych grafikach.

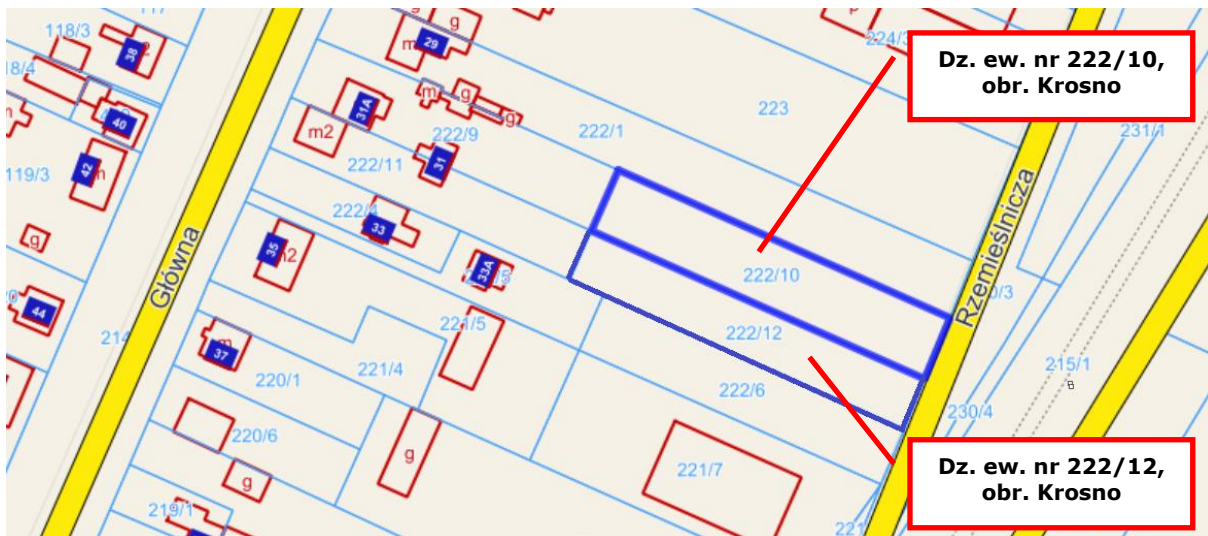


<https://mapa.szukacz.pl/>

Opis ogólny nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, zapisana w KW Nr PO1M/00054075/0, składa się z jednej działki gruntu – nr ew. 222/10 o powierzchni 0,1538 ha, płaskim ukształtowaniu terenu i foremnym, zbliżonym do prostokąta kształcie. Nieruchomość gruntowa, zapisana w KW Nr PO1M/00054076/7, składa się także z jednej działki gruntu – nr ew. 222/12 o powierzchni 0,1264 ha, płaskim ukształtowaniu terenu i foremnym, zbliżonym do prostokąta kształcie. Parcele, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, tworzą zwarty obszar gospodarczy, użytkowany jako plac składowy oraz parking dla pojazdów ciężarowych. Parcele nie zostały utwardzone i ogrodzone – porośnięte były w dniu oględzin roślinnością trawiastą, częściowo (w zachodniej części obszaru) drzewami ozdobnymi (iglastymi) oraz owocowymi. W zachodniej części działki nr ew. 222/10 znajdowały się dwa obiekty budowlane o funkcji gospodarczej – jeden wzniesiony w konstrukcji stalowo-drewnianej, z poszyciem ścian zewnętrznych z blachy trapezowej, drugi konstrukcji drewnianej, przykryte dachami wykonanymi z blachy trapezowej. Wskazane obiekty nie są trwale związane z gruntem (nie mają fundamentów), posadowione zostały np. na podłożu z podkładów kolejowych – nie stanowią zatem części składowych szacowanych nieruchomości i nie zostały objęte

zakresem wyceny. W tej części parceli znajdowała się także niewielka szklarnia ogrodowa, konstrukcji drewnianej. Fragmentaryczne wygradzenia, pomiędzy znajdującymi się w zachodniej części działki nr ew. 222/10 obiektami budowlanymi, wykonane zostały z drewnianych paneli ogrodzeniowych oraz siarki stalowej, w ramach z kształowników stalowych. Sąsiedztwo i otoczenie szacowanych nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji komercyjnej (produkcyjno-magazynowej) oraz niezabudowane działki gruntu, w tym grunty użytkowane rolniczo. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, po przeciwnej stronie ulicy Rzemieśniczej, biegnie linia kolejowa relacji Poznań-Wrocław.



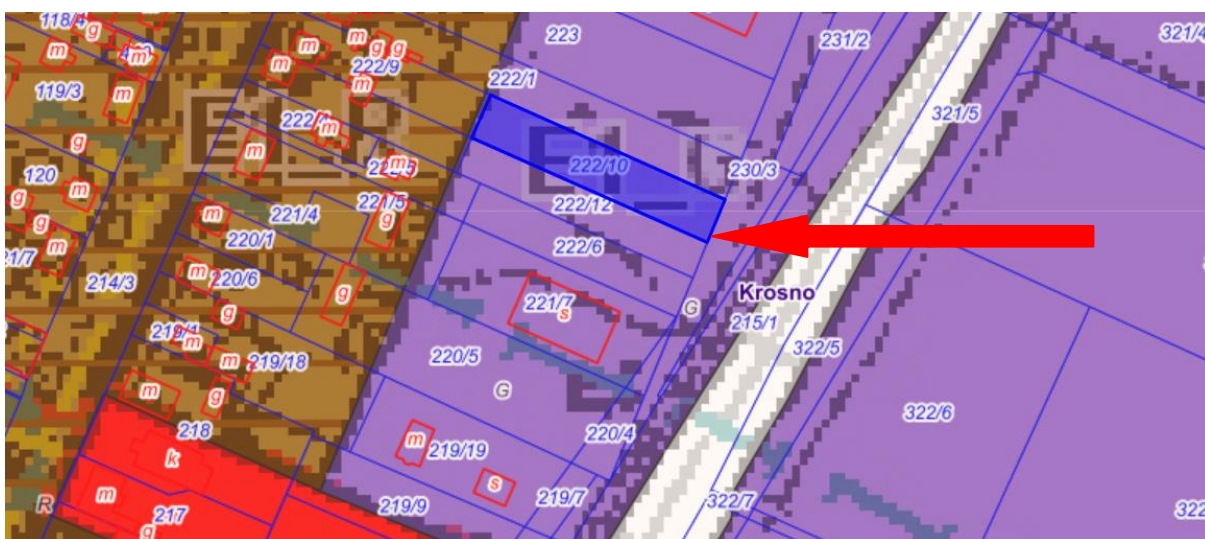
<http://mosina.e-mapa.net/>



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

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położone są szacowane nieruchomości, nie jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami obowiązującego dla obszaru Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina (Uchwała Nr LVI/386/10 z dn. 25.02.2010r. Rady Miejskiej w Mosinie) przedmiotowe nieruchomości są zlokalizowane w obszarze opisanym symbolem E1_G – tj. tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej. Na obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z działalnością gospodarczą i usługami.



<http://geportal.mosina.pl/>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH - WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

Wielkopolska jest zaliczana do grupy regionów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej (wśród województw: śląskiego, mazowieckiego, małopolskiego i dolnośląskiego). Za szczególnie mocne strony Wielkopolski uznaje się dostępność transportową, aktywność województwa wobec inwestorów a także gęstość pozamiejskiej infrastruktury drogowej, dostępność do granicy zachodniej, dostępność do Warszawy oraz rangę portu lotniczego. Wielkopolska cechuje się przede wszystkim stosunkowo niewielką odległością od granicy zachodniej, do której możliwy jest szybki dojazd autostradą A2. W gospodarce województwa ważną pozycję zajmuje przemysł. Stanowi on źródło utrzymania dla około 1/3 ogółu pracujących i dostarcza główną część produktu krajowego brutto wytwarzanego w Wielkopolsce. Do najbardziej znanych ośrodków przemysłowych Wielkopolski należą: Poznań, Kalisz, Ostrów Wlkp., Konin, Piła i Leszno. Cechą charakterystyczną wielkopolskiego przemysłu jest zdecydowana przewaga przedsiębiorstw małych i średnich, których zaletą jest duża mobilność i elastyczność w dostosowywaniu się do reguł gry rynkowej. W zróżnicowanej branżowo strukturze przemysłu

Wielkopolski dominuje sektor przetwórstwa rolno-spożywczego. Do ważniejszych, rozwijających się grup przemysłu należy produkcja pojazdów mechanicznych. Z innych branż o dużym znaczeniu wymienić należy przemysł: odlewniczy, farmaceutyczny, meblarski, sprzętu oświetleniowego i gospodarstwa domowego, ceramiczny i szklarski, wyrobów z tworzyw sztucznych dla budownictwa, oponiarski, włókienniczy i odzieżowy. Branże te reprezentowane są przez znane przedsiębiorstwa krajowe i koncerny z kapitałem zagranicznym. Ważną rolę odgrywa także górnictwo węgla brunatnego, hutnictwo i wytwarzanie energii w okręgu konińskim. O wysokim poziomie i zakresie możliwości przemysłu Wielkopolski świadczy szeroka gama jego wyrobów znanych w kraju i na rynkach zagranicznych. Spośród nich można wymienić: silniki okrętowe i samolotowe, obrabiarki skrawające do metali, maszyny i urządzenia dla leśnictwa, rolnictwa, budownictwa i górnictwa, łożyska toczne, opony do samochodów ciężarowych, akumulatory, baterie, żarówki i sprzęt oświetleniowy, nawozy sztuczne, środki i preparaty farmaceutyczne, przetwory mięsne, koncentraty spożywcze, wyroby czekoladowe, piwo, artykuły wyposażenia mieszkań, ceramikę stołową, pianina, odzież i tekstylia.

OŚRODKI PRZEMYSŁOWE WIELKOPOLSKI

Przestrzenne rozmieszczenie funkcji produkcyjnych nie jest w Wielkopolsce jednolite. Najbardziej rozwinięte są one w większych ośrodkach miejskich jak: Poznań, Kalisz, Ostrów Wlkp., Konin, Piła i Leszno. Mniejsze ośrodki koncentracji przemysłu występują w części miast powiatowych, m.in. w Gnieźnie, Wrześni, Jarocinie, Krotoszynie, Środzie Wlkp., Śremie, Kościanie, Wolsztynie, Szamotułach, Nowym Tomyślu, Obornikach, Kępnie, Kole, Turku, Wronkach, Czarnkowie, Chodzieży, Trzciance i Wągrowcu. Największym potencjałem przemysłowym wyróżnia się Poznań i jego okolice. Największy udział w przemyśle stolicy regionu ma przemysł spożywczy, produkcja pojazdów mechanicznych, produkcja maszyn i urządzeń oraz chemikaliów. Symbolem przemysłu poznańskiego, o ponad 150-letniej historii, są Zakłady Przemysłu Metalowego H. Cegielski-Poznań S.A. Z Poznaniem kojarzą się również takie firmy, jak: „Centra” S.A., Zakłady Metalurgiczne „Pomet”, „Stomil” Poznań S.A., Volkswagen Poznań Sp. z o.o. Wśród najbardziej znanych firm przemysłu spożywczego są: „Kompania Piwowarska” S.A., „Jutrzenka” S.A., „Wyborowa S.A.”, „Imperial Tobacco Polska” S.A., Lisner Sp. z o.o.. Drugim po Poznaniu ośrodkiem przemysłowym w Wielkopolsce jest aglomeracja kalisko-ostrowska. Wyróżnia się tu przemysł spożywczy reprezentowany przez powszechnie znane Kaliskie Zakłady Koncentratów Spożywczych „Winiary” S.A. oraz Fabrykę Pieczywa Cukierniczego „Kaliszanka” Sp. z o.o.. Poważne znaczenie ma też przemysł włókienniczy i odzieżowy. Produkty tego przemysłu pochodzą m.in. z tak renomowanych firm jak: Fabryka Firanek i Koronek „Haft” S.A., Zakłady Przemysłu Jedwabniczego „Wistil” S.A., Fabryka Wyrobów Runowych „Runotex” S.A. W Kaliszu produkowane są również silniki samolotowe. Specjalnością bardzo ważnego dla

regionu i kraju przemysłu konińskiego jest górnictwo węgla brunatnego oraz powiązana z nim produkcja energii elektrycznej w Zespole Elektrowni „Pątnów-Adamów-Konin” S.A. Łączna moc zainstalowana w ZE „PAK” SA stanowi około 10 procent mocy krajowej i wynosi 2288 MW. W Koninie działa jedyna w Polsce Huta Aluminium. Znana jest także Fabryka Urządzeń Górnictwa Odkrywkowego „Fugo”, produkująca konstrukcje stalowe, części maszynowe obrabiane i odlewy staliwne. Przemysł przetwórczy odgrywa tu zdecydowanie mniejszą rolę. Niższy stopień uprzemysłowienia występuje w Pile i Lesznie. Jednak zlokalizowane tu zakłady wytwarzają szereg prestiżowych wyrobów, znanych szeroko poza ich rejonem. W Pile do takich firm należy Philips Lighting Poland S.A. — producent żarówek i sprzętu oświetleniowego — jedno z pierwszych w kraju przedsiębiorstw utworzonych z udziałem kapitału zagranicznego. W Lesznie — stolicy rejonu znanego w kraju z wysokiej kultury produkcji rolnej — wyróżnia się przemysł spożywczy, którego największym reprezentantem jest Przedsiębiorstwo Przemysłu Fermentacyjnego „Akwawit-Polmos” S.A., wytwarzające m.in. znaczną część krajowej produkcji kwasu mlekowego. Działają tu też firmy w branży metalowo-maszynowej, a wśród nich m.in. Leszczyńska Fabryka Pomp Sp. z o.o. oraz „Metalplast” LOB S.A. — producent zamków, okuć, drzwi i bram.

CHARAKTERYSTYKA POWIATU POZNAŃSKIEGO

Powiat poznański stanowi lokalną wspólnotę samorządową tworzoną przez mieszkańców 17 gmin otaczających Poznań: Buk, Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kórnik, Luboń, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Puszczykowo, Rokietnica, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz i Tarnowo Podgórne. Powiat poznański jest jednym z największych na terenie kraju i największym powiatem w Wielkopolsce. Zajmuje powierzchnię 1 899,61 km² i liczy ponad 300 tys. mieszkańców. Gminy powiatu tworzą aglomerację poznańską, leżącą na skrzyżowaniu ważnych międzynarodowych i krajowych szlaków komunikacyjnych. Sąsiedztwo stolicy regionu – Poznania, będącego ważnym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i oświatowym, stwarza korzystne warunki dla inwestorów zainteresowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w powiecie.

Powiat poznański to obszar atrakcyjny pod względem gospodarczym i inwestycyjnym. Działalność firm w powiecie obejmuje przede wszystkim handel i usługi, produkcję przemysłową, a także przetwórstwo rolne. Do inwestowania w powiecie zachęca atrakcyjne położenie terenów, bliskość silnego ośrodka akademickiego, rozwinięta infrastruktura techniczna, a także korzystny klimat ekonomiczny. Średnia ilość podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców oraz dochody własne gmin na 1 mieszkańca należą do najwyższych w kraju. W powiecie poznańskim działa około 10% wszystkich przedsiębiorstw Wielkopolski. Najliczniej reprezentowany jest handel i naprawy, następnie przemysł, obsługa nieruchomości i budownictwo. Przybywa również spółek z udziałem kapitału zagranicznego. Najwięcej firm w przeliczeniu na liczbę mieszkańców znajduje się w Tarnowie Podgórnym,

Suchym Lesie, Puszczykowie oraz Swarzędzu. Korzystne położenie komunikacyjne powiatu, rozwinięta infrastruktura drogowa i liczne magazyny składają się na doskonale zaplecze logistyczne (Komorniki, Swarzędz, Kórnik). Gminy, przez które przebiega odcinek autostrady A2 oraz fragmenty dróg ekspresowych S5 i S11, oferują tereny przygotowane do zainwestowania w pobliżu węzłów drogowych (jak np. Buk, Dopiewo, Komorniki, Luboń, Kórnik, Kleszczewo czy Stęszew).

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH [TERENY AG, TERENY P, TERENY G]

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych (działek gruntu nr ew. 222/10 oraz 222/12), przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych, o podobnym przeznaczeniu, co nieruchomości szacowane, na terenie rynku lokalnego (powiatu poznańskiego). W okresie kilkunastu miesięcy poprzedzających sporządzenie operatu szacunkowego zaobserwowano odpowiednią liczbę transakcji, na podstawie których możliwe było określenie wartości rynkowej nieruchomości (działek gruntu) przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Zestawienie zanotowanych transakcji przedstawiono w poniższej tabeli. Pod uwagę brano jedynie transakcje, jakie miały miejsce na analizowanym rynku oraz dot. gruntów o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² oraz nie większej niż 10000 m².

Zestawienie transakcji - nieruchomości niezabudowane [tereny AG/P/G]:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia gruntu [m²]	Cena jednostkowa [zł/1m²]
19.08.2021	Komorniki	Komorniki	4 950	159,80
17.11.2021	Kiekrz	Rokietnica	5 030	218,69
18.11.2021	Śródka	Kleszczewo	3 500	200,00
11.03.2022	Robakowo	Kórnik	5 000	246,00
07.04.2022	Więckowice	Dopiewo	4 782	172,19
16.04.2022	Kostrzyn	Kostrzyn	3 001	133,29
21.04.2022	Więckowice	Dopiewo	4 782	178,38
21.04.2022	Więckowice	Dopiewo	3 000	97,00
25.04.2022	Śródka	Kleszczewo	4 508	200,00
10.05.2022	Wysogotowo	Tarnowo Podg.	4 688	247,44
06.06.2022	Więckowice	Dopiewo	7 032	104,55
24.06.2022	Krosno	Mosina	4 547	216,41
12.07.2022	Skałowo	Kostrzyn	5 731	92,48
19.07.2022	Złotniki	Suchy Las	4 232	212,67
15.09.2022	Jankowice	Tarnowo Podg.	4 543	114,09
21.10.2022	Komorniki	Komorniki	3 488	220,17
30.11.2022	Bugaj	Pobiedziska	2 225	185,19
30.11.2022	Złotkowo	Suchy Las	5 957	152,18
23.12.2022	Więckowice	Dopiewo	4 021	152,95
10.01.2023	Pobiedziska	Pobiedziska	7 445	129,62

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Na podstawie zanotowanych transakcji sprzedaży nieruchomości nie było możliwe analityczne określenie trendu zmian cen w czasie – stąd w wycenie zrezygnowano z korygowania zanotowanych cen transakcyjnych.

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:

Cecha rynkowa	Waga cechy	Opis cechy
Lokalizacja i sąsiedztwo	35%	<p>Gradacja w zależności od atrakcyjności danej lokalizacji, dostępu do głównych szlaków komunikacyjnych w regionie, odległości od ośrodka gminnego/powiatowego, funkcji i stanu zabudowy w sąsiedztwie.</p> <p>Przyjęto:</p> <ul style="list-style-type: none"> bardzo dobra (położenie blisko głównych szlaków komunikacji w regionie, podobna funkcjonalnie zabudowa w sąsiedztwie, bardzo dobra ekspozycja) <ul style="list-style-type: none"> dobra (cechy pośrednie) przeciętna (położenie przy drogach lokalnych, gorsza ekspozycja, zróżnicowana funkcjonalnie zabudowa w sąsiedztwie lub tereny niezagospodarowane)
Warunki zabudowy i zagospodarowania	20%	<p>Gradacja w zależności od możliwości zagospodarowania terenu – kształtu działki, ukształtowania terenu, a także ustaleń planistycznych dot. możliwości kształtowania, intensywności zabudowy wynikających z MPZP / Studium.</p> <p>Przyjęto:</p> <ul style="list-style-type: none"> bardzo dobre (obowiązujący MPZP, korzystny, proporcjonalny kształt parceli i dobre ukształtowanie terenu) <ul style="list-style-type: none"> dobre (cechy pośrednie) przeciętne (brak MPZP, obowiązują zapisy Studium, konieczność uzyskania decyzji WZ lub mniej korzystny kształt parceli – np. wydłużony, nieproporcjonalny lub mniej korzystne ukształtowania terenu)
Powierzchnia gruntu	30%	<p>Gradacja w zależności od powierzchni gruntu.</p> <p>Przyjęto:</p> <ul style="list-style-type: none"> bardzo dobra (w przedziale 4 000 m² – 5 500 m²) <ul style="list-style-type: none"> dobra (w przedziale 2 500 m² – 3 999 m² lub 5 501 m² – 7 000 m²) przeciętna (do 2 500 m² oraz powyżej 7 000 m²)
Dostęp do infrastruktury	15%	<p>Gradacja w zależności od dostępności do infrastruktury technicznej.</p> <p>Przyjęto:</p> <ul style="list-style-type: none"> bardzo dobry (pełen dostęp do sieci inf. technicznej - dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej) dobry (dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej oraz gazowej / telekomunikacyjnej / kanalizacyjnej), brak dostępu do 1 z podstawowych sieci inf. technicznej przeciętny (dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej oraz gazowej / telekomunikacyjnej / kanalizacyjnej), brak dostępu do co najmniej 2 z podstawowych sieci inf. technicznej)

8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

8.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Optymalnym wykorzystaniem nieruchomości jest funkcja komercyjna (produkcyjno-magazynowa lub usługowa), wynikająca z zapisów obowiązującego dla nieruchomości Studium oraz funkcji zabudowy wzniesionej w sąsiedztwie, stąd oszacowania wartości rynkowej przedmiotowych 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.

W opracowaniu określono także wartość obciążającego nieruchomość ograniczonego prawa rzeczowego – prawa służebności gruntowej.

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, niezabudowanej, zapisanej w KW Nr PO1M/00054075/0 (tj. działki gruntu nr ew. 222/10) – W_{G1}

Zestawienie transakcji - nieruchomości niezabudowane [tereny AG/P/G]:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena jednostkowa [zł/1m ²]
19.08.2021	Komorniki	Komorniki	4 950	159,80
17.11.2021	Kiekrz	Rokietnica	5 030	218,69
18.11.2021	Śródka	Kleszczewo	3 500	200,00
11.03.2022	Robakowo	Kórnik	5 000	246,00
07.04.2022	Więckowice	Dopiewo	4 782	172,19
16.04.2022	Kostrzyn	Kostrzyn	3 001	133,29
21.04.2022	Więckowice	Dopiewo	4 782	178,38
21.04.2022	Więckowice	Dopiewo	3 000	97,00
25.04.2022	Śródka	Kleszczewo	4 508	200,00
10.05.2022	Wysogotowo	Tarnowo Podg.	4 688	247,44

06.06.2022	Więckowice	Dopiewo	7 032	104,55
24.06.2022	Krosno	Mosina	4 547	216,41
12.07.2022	Skałowo	Kostrzyn	5 731	92,48
19.07.2022	Złotniki	Suchy Las	4 232	212,67
15.09.2022	Jankowice	Tarnowo Podg.	4 543	114,09
21.10.2022	Komorniki	Komorniki	3 488	220,17
30.11.2022	Bugaj	Pobiedziska	2 225	185,19
30.11.2022	Złotkowo	Suchy Las	5 957	152,18
23.12.2022	Więckowice	Dopiewo	4 021	152,95
10.01.2023	Pobiedziska	Pobiedziska	7 445	129,62

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Wysogotowo, gm. Tarnowo Podg.
Data transakcji	maj 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja i sąsiedztwo: b. dobra Warunki zabudowy i zagospodarowania: b. dobre Powierzchnia gruntu: b. dobra Dostęp do infrastruktury: b. dobry
Cena 1m ² [zł]	247,44

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Skałowo, gm. Kostrzyn
Data transakcji	lipiec 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja i sąsiedztwo: dobra Warunki zabudowy i zagospodarowania: przeciętne Powierzchnia gruntu: dobra Dostęp do infrastruktury: przeciętny
Cena 1m ² [zł]	92,48

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

cena średnia	171,65
cena minimalna	92,48
cena maksymalna	247,44

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{92,48}{171,65}$	=	0,5388
Vmax	=	$\frac{247,44}{171,65}$	=	1,4415

Przedstawienie szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 222/10), w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Krosno, gm. Mosina
Data wyceny	luty 2023r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja i sąsiedztwo: dobra Warunki zabudowy i zagospodarowania: przeciętne Powierzchnia gruntu: przeciętna Dostęp do infrastruktury: przeciętny

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 222/10):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja i sąsiedztwo	35%	0,1886	-	0,5045	0,3465
Warunki zabudowy	20%	0,1078	-	0,2883	0,1078
Powierzchnia gruntu	30%	0,1616	-	0,4325	0,1616
Dostęp do infrastruktury	15%	0,0808	-	0,2162	0,0808
SUMA	100%	0,5388	-	1,4415	0,6967

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja i sąsiedztwo	0,1886	0,3465	0,5045
Warunki zabudowy	0,1078	0,1980	0,2883
Powierzchnia gruntu	0,1616	0,2970	0,4325
Dostęp do infrastruktury	0,0808	0,1485	0,2162

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości (działki gruntu) obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

WG – wartość rynkowa nieruchomości (działki gruntu)

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

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

P – powierzchnia działek gruntu (m^2)

$$W_{G1} = 171,65 \text{ zł}/m^2 \times 0,6967 \times 1538 \text{ m}^2 = 183 \text{ 927,20 zł}$$

$$W_{G1} \approx 183 \text{ 900,- zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, (działki gruntu nr ew. 222/10), według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości rynkowej, wynosi:

183 900,- zł

słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, zapisanej w KW Nr PO1M/00054076/7 (tj. działki gruntu nr ew. 222/12) – W_{G2}

Oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, zapisanej w KW Nr PO1M/00054076/7 (działki gruntu nr ew. 222/12), dokonano na podstawie zanotowanych transakcji sprzedaży podobnych funkcjonalnie nieruchomości na rynku lokalnym, przedstawionych w tabeli *Zestawienie transakcji - nieruchomości niezabudowane [tereny AG/P/G]*.

Przedstawienie szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 222/12), w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Krosno, gm. Mosina
Data wyceny	luty 2023r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja i sąsiedztwo: dobra Warunki zabudowy i zagospodarowania: przeciętne Powierzchnia gruntu: przeciętna Dostęp do infrastruktury: przeciętny

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 222/12):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja i sąsiedztwo	35%	0,1886	-	0,5045	0,3465
Warunki zabudowy	20%	0,1078	-	0,2883	0,1078
Powierzchnia gruntu	30%	0,1616	-	0,4325	0,1616
Dostęp do infrastruktury	15%	0,0808	-	0,2162	0,0808
SUMA	100%	0,5388	-	1,4415	0,6967

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja i sąsiedztwo	0,1886	0,3465	0,5045
Warunki zabudowy	0,1078	0,1980	0,2883
Powierzchnia gruntu	0,1616	0,2970	0,4325
Dostęp do infrastruktury	0,0808	0,1485	0,2162

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości (działki gruntu) obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

WG – wartość rynkowa nieruchomości (działki gruntu)

C_{sr} – określona cena średnia 1m² powierzchni działek gruntu (zł/m²)

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działek gruntu (*i* = 1 ... *n*)

P – powierzchnia działek gruntu (m²)

$$W_{G2} = 171,65 \text{ zł/m}^2 \times 0,6967 \times 1264 \text{ m}^2 = 151\ 159,93 \text{ zł}$$

$$W_{G2} \approx 151\ 200,- \text{ zł [tj. } \approx 119,62 \text{ zł/m}^2\text{]}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, (działki gruntu nr ew. 222/12), według stanu i na poziomie cen na dzień kreślenia wartości rynkowej, jako wolnej od obciążenia prawem służebności gruntowej, wynosi:

151 200,- zł

słownie: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego – prawa służebności gruntowej (prawa przechodu i przejazdu), obciążającego nieruchomość zapisaną w KW Nr PO1M/00054076/7

W dziale III księgi wieczystej KW Nr PO1M/00054076/7, prowadzonej dla działki gruntu nr ew. 222/12, zapisane jest ograniczone prawo rzeczowe – prawo służebności gruntowej (służebności przechodu i przejazdu), które obciąża szacowaną nieruchomość. Wskazane prawo ustanowione zostało na mocy aktu notarialnego pt. „Umowa sprzedaży” zawartej dn. 11.08.2015r. (akt not. Rep A Nr 4178/2015). Zgodnie z treścią wskazanej umowy na działce nr ew. 222/12 (KW Nr PO1M/00054076/7) ustanowiona została służebność gruntowa (przechodu i przejazdu) pasem gruntu o szerokość 4m, wzdłuż granicy z działką nr ew. 222/6.

Powierzchnię pasa gruntu, służącego realizacji prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu, przyjęto na $\approx 372 \text{ m}^2$ - na podstawie pomiarów z mapy ewidencyjnej oraz dokonanych w portalu <http://mosina.e-mapa.net/>.

Do określenia wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego – służebności gruntowej przechodu i przejazdu – posłużono się poniższą formułą:

$$W_{SG} = P \times C \times K$$

gdzie:

W_{SG} – wartość rynkowa prawa służebności gruntowej (przechodu i przejazdu),

P – powierzchnia gruntu, którego dotyczy ustanowione ograniczone prawo rzeczowe - przyjęto na podstawie pomiarów na $\approx 372 \text{ m}^2$,
C – jednostkowa wartość rynkowa powierzchni działki gruntu (zł/m^2) służącej realizacji prawa służebności gruntowej – przyjęto na podstawie wyliczeń dokonanych w niniejszym operacie szacunkowym na $119,62 \text{ zł/m}^2$,
K – współczynnik korekcyjny, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa – przyjęto na poziomie 0,5 – z uwagi na fakt, iż część nieruchomości (działki gruntu), służąca realizacji zapisanego prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu, stanowi także obszar komunikacji, dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości obciążonej .

Stąd:

$$W_{SG_222/12} = 372 \text{ m}^2 \times 119,62 \text{ zł/m}^2 \times 0,5$$

$$W_{SG_222/12} = 22\,249,32 \text{ zł} \approx 22\,200,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu, obciążającego nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr ew. 222/12 (KW Nr PO1M/00054076/7), wynosi:

22 200,- zł

słownie: dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych

UWAGA: *Ustanowione na nieruchomości prawo służebności gruntowej stanowi obciążenie dla przedmiotowej nieruchomości – tj. ma ujemny wpływ na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, na jej wartość rynkową.*

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej (dz. ew. nr 222/10), zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1M/00054075/0, położonej w miejscowości Krosno, ul. Rzemieślnicza 16, gm. Mosina, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

183 900,- zł

słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej (dz. ew. nr 222/12), zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1M/00054076/7, położonej w miejscowości Krosno, ul. Rzemieślnicza, gm. Mosina, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnej od obciążenia prawem służebności gruntowej, wynosi:

151 200,- zł

słownie: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

Wartość rynkowa prawa służebności gruntowej (przechodu i przejazdu), obciążającego nieruchomością gruntową, zapisaną w KW Nr PO1M/00054076/7 (dz. ew. nr 222/12), wynosi:

22 200,- zł

słownie: dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych

UWAGA: Ustanowione na nieruchomości prawo służebności gruntowej stanowi obciążenie dla przedmiotowej nieruchomości – tj. ma ujemny wpływ na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, na jej wartość rynkową

Oszacowane wartości rynkowe prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych są wynikiem cech, walorów przedmiotowych nieruchomości (w tym m.in. ich walorów powierzchniowych, lokalizacyjnych, kształtu parceli) oraz aktualnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o „podobnej” funkcji wynikającej z opracowań planistycznych. Ewentualna sprzedaż nieruchomości, biorąc pod uwagę m.in. kształt parceli, ich wymiary oraz obciążenie jednej z nich prawem służebności gruntowej, może wiązać się z nieco wydłużonym okresem 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. Należy wskazać, iż potencjalny nabywca może być zainteresowany nabyciem obu szacowanych nieruchomości, tworzących również obecnie gospodarczą całość - m.in. ze względu na większe możliwości, jakie daje zagospodarowanie obu nieruchomości łącznie.

11. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowił wgląd do ksiąg wieczystych w dniu 15.02.2023r. oraz w dniu 04.04.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w dokumentacji prawnej i geodezyjnej prowadzonej dla przedmiotowych 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 pośrednictwa w obrocie

nieruchomościami, doradztwa kredytowego etc.).

- Dokumentację fotograficzną wykonano w dniu oględzin nieruchomości, tj. w dniu 15.02.2023r..
- Operat szacunkowy zawiera 26 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Protokoły z badania zapisów ksiąg wieczystych
- Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000
- Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK NIERUCHOMOŚCI





DROGA DOJAZDOWA I OTOCZENIE



PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1M/00054075/0
Sąd Rejonowy w Śremie
IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 222/10;

Identyfikator działki: 302110_5.0018.222/10;

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0018, Krosno;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Mosina;

Miejscowość: Krosno;

Sposób korzystania: R – grunty orne;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
PO1M / 00018919 / 5, 0,1538 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,1538 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: Jan Nijak (Zygmunt, Anna), Pesel: 52112601851.

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości - egzekucja prowadzona przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu;

Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu;

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

DZIAŁ IV (hipoteka)

Numer hipoteki (roszczenia): 1;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 191912,95 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwanaście złotych 95/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne za okres 03/2017, 12/2017-09/2018; koszty upomnień; koszty

egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;

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

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 18051,18 zł (słownie: osiemnaście tysięcy pięćdziesiąt jeden złotych 18/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek: FUZ za okres 12/2018-03/2019, FPiFGSP za okres 12/2018, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;

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

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5844,13 zł (słownie: pięć tysięcy osiemset czterdzieści cztery złote 13/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek: FUS za okres 11/2019, FUZ za okres 11/2019, FP, FS i FGSP za okres 11/2019, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;

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

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 15.02.2023r. oraz w dniu 04.04.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1M/00054076/7
Sąd Rejonowy w Śremie
IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 222/12;

Identyfikator działki: 302110_5.0018.222/12;

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0018, Krosno;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Mosina;

Miejscowość: Krosno;

Sposób korzystania: R – grunty orne;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
PO1M / 00025590 / 4, 0,1264 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,1264 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: Jan Nijak (Zygmunt, Anna), Pesel: 52112601851.

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością;

Treść wpisu: Służebność gruntowa, polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 222/12 i to pasem gruntu o szerokości 4 /czterech/ metrów biegnącym od ulicy Głównej wzdłuż granicy z działką nr 222/6 aż do działki nr 222/11;

Przedmiot wykonywania: Działka nr 222/12 o obszarze 0,1264 ha;

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:

Numer księgi: PO1M / 00025590 / 4;

Inne informacje: Każdorazowy właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr 222/11;

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości - egzekucja prowadzona przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu;

Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu;

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

DZIAŁ IV (hipoteka)

Numer hipoteki (roszczenia): 1;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 66456,21 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych 21/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 03/2017, 12/2017-09/2018; fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2017, 11/2017-09/2018; koszty upomnień; koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;

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

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 76582,48 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa złote 48/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek: FUS za okres 12/2018-03/2019, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;

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

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 15.02.2023r. oraz w dniu 04.04.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.