

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak

tel.: 601 737939

e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

## OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, w części powierzchni zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowo-handlowej z zapleczem socjalno-biurowym, położonych w miejscowości Kicin, ul. Łanowa 21 i 21A, gm. Czerwonak, pow. poznański, woj. wielkopolskie**



### CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, w części powierzchni zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowo-handlowej z zapleczem socjalno-biurowym, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

### DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

28.10.2022r.

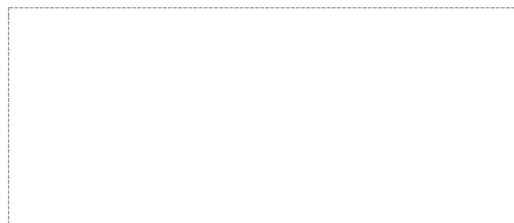
### DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

22.12.2022r.

### OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak  
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 22.12.2022r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Określenie przedmiotu i zakresy wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, które stanowią działki gruntu nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2, tworzące funkcjonalnie zwarty obszar gospodarczy o łącznej powierzchni 0,4260 ha, zabudowany w części powierzchni zespołem budynków produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalno-biurowym (dawnych zakładów mięsnych), w pozostałej części stanowiący niezabudowane działki gruntu pełniące funkcję komunikacyjną i składową dla wzniesionej zabudowy produkcyjno-magazynowej z zapleczem. Nieruchomości położone są w miejscowości Kicin, ul. Łanowa 21A, gm. Czerwonak, pow. poznański, woj. wielkopolskie. Dla nieruchomości są prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1P/00273252/9, PO1P/00106642/9 i PO1P/00084452/9.</p> <p>Przedmiotem wyceny jest także określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, które stanowią działki gruntu nr ew. 158/3 i 158/4, tworzące funkcjonalnie zwarty obszar gospodarczy o łącznej powierzchni 0,2016 ha, zabudowany zespołem budynków handlowo-magazynowych z zapleczem socjalnym oraz trafostacją. Nieruchomości położone są w miejscowości Kicin, ul. Łanowa 21, gm. Czerwonak, pow. poznański, woj. wielkopolskie. Dla nieruchomości są prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1P/00292030/6 i PO1P/00052830/0.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według ich stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.</p>
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	Nieruchomości gruntowe, zabudowane w części powierzchni budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowo-handlowej z zapleczem socjalno-biurowym.
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, w części powierzchni zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowo-handlowej z zapleczem socjalno-biurowym, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
<b>Metoda wyceny</b>	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto oraz podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
<b>Data, na którą określono wartość rynkową</b>	28.10.2022r.
<b>Wartość rynkowa</b>	<p>prawa własności nieruchomości gruntowych, w części powierzchni zabudowanych, tworzących funkcjonalną i gospodarczą całość, zapisanych w księgach wieczystych Nr PO1P/00273252/9, PO1P/00106642/9 i PO1P/00084452/9, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnych od obciążenia prawem służebności gruntowej, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>2 620 400,- zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: dwa miliony sześćset dwadzieścia tysięcy czterysta złotych</p>
<b>Wartość rynkowa</b>	<p>prawa własności nieruchomości gruntowych, zabudowanych, tworzących funkcjonalną i gospodarczą całość, zapisanych w księgach wieczystych Nr PO1P/00292030/6 i PO1P/00052830/0, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnych od obciążenia prawem służebności gruntowej i prawem użytkowania, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>701 800,- zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: siedemset jeden tysięcy osiemset złotych</p>

<b>Wartość rynkowa</b>	<p>prawa służebności gruntowej (przechodu i przejazdu), obciążającego nieruchomość gruntową, zapisaną w KW Nr PO1P/00084452/9 (dz. ew. nr 139/2), wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>6 500,- zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: sześć tysięcy pięćset złotych</p>
<b>Wartość rynkowa</b>	<p>prawa służebności gruntowej (przechodu i przejazdu), obciążającego nieruchomość gruntową, zapisaną w KW Nr PO1P/00292030/6 (dz. ew. nr 158/3), wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>8 300,- zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: osiem tysięcy trzysta złotych</p>
<b>Wartość rynkowa</b>	<p>prawa użytkowania, obciążającego nieruchomość gruntową, zapisaną w KW Nr PO1P/00292030/6 (dz. ew. nr 158/3), wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>47 500,- zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych</p>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	22.12.2022r.
<b>Opracował</b>	Rzecznik Majątkowy Mariusz Bartkowiak uprawnienia zawodowe nr 5365

## **SPIS TREŚCI**

<b>1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY</b>	<b>5</b>
<b>2. CEL WYCENY</b>	<b>6</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	<b>6</b>
<b>3.1. PODSTAWA FORMALNA</b>	<b>6</b>
<b>3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE</b>	<b>6</b>
<b>3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU LOKALNYM</b>	<b>7</b>
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>7</b>
<b>5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY</b>	<b>7</b>
<b>5.1. STAN PRAWNY</b>	<b>7</b>
<b>5.2. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>30</b>
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM</b>	<b>38</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>38</b>
<b>8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI</b>	<b>45</b>
<b>8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI</b>	<b>45</b>
<b>8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA</b>	<b>46</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY</b>	<b>50</b>
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM</b>	<b>69</b>
<b>11. KLAUZULE</b>	<b>71</b>
<b>12. ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>71</b>

## 1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, które stanowią działki gruntu nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2, tworzące funkcjonalnie zwarty obszar gospodarczy o łącznej powierzchni 0,4260 ha, zabudowany w części powierzchni zespołem budynków produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalno-biurowym (dawnych zakładów mięsnych), w pozostałej części stanowiący niezabudowane działki gruntu pełniące funkcję komunikacyjną i składową dla wzniesionej zabudowy produkcyjno-magazynowej z zapleczem.

Nieruchomości położone są w miejscowości Kicin, ul. Łanowa 21A, gm. Czerwonak, pow. poznański, woj. wielkopolskie. Dla nieruchomości są prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1P/00273252/9, PO1P/00106642/9 i PO1P/00084452/9.

Przedmiotem wyceny jest także określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, które stanowią działki gruntu nr ew. 158/3 i 158/4, tworzące funkcjonalnie zwarty obszar gospodarczy o łącznej powierzchni 0,2016 ha, zabudowany zespołem budynków handlowo-magazynowych z zapleczem socjalnym oraz trafostacją.

Nieruchomości położone są w miejscowości Kicin, ul. Łanowa 21, gm. Czerwonak, pow. poznański, woj. wielkopolskie. Dla nieruchomości są prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1P/00292030/6 i PO1P/00052830/0.

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

**UWAGA:** *Przedmiotem oszacowania jest pod względem prawnym pięć odrębnych nieruchomości gruntowych, zapisanych w pięciu odrębnych księgach wieczystych. W niniejszym opracowaniu dokonano łącznego oszacowania wartości rynkowej nieruchomości stanowiących działki nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2 (KW Nr PO1P/00273252/9, PO1P/00106642/9 i PO1P/00084452/9), stanowiących funkcjonalnie zwarty kompleks gospodarczy, położony na południe od ulicy Rolnej. Także nieruchomości stanowiące działki nr ew. 158/3 i 158/4 (KW Nr PO1P/00292030/6 i PO1P/00052830/0) zostały oszacowane łącznie, ponieważ stanowią zwarty kompleks gospodarczy, zlokalizowany na północ od ulicy Łanowej. Dokonano łącznego oszacowania wartości rynkowej wskazanych powyżej nieruchomości, mimo iż stanowią one odrębne pod względem prawnym nieruchomości (mają utworzone odrębne księgi wieczyste). Taki sposób oszacowania wartości rynkowej wynika ze stanu zagospodarowania wskazanych nieruchomości i braku możliwości przeprowadzenia ich odrębnej sprzedaży. Ewentualna sprzedaż szacowanych nieruchomości jest możliwa do przeprowadzenia jedynie łącznie, we wskazanych powyżej dwóch*

*kompleksach, zlokalizowanych na południe od ulicy Rolnej oraz na północ od ulicy Łanowej.*

## **2. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, w części powierzchni zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowo-handlowej z zapleczem socjalno-biurowym, 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 26.09.2022r..

### **3.2. Podstawy prawne i merytoryczne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2020r., poz. 65, z późniejszymi zmianami),
- 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 Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – w części określonej w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (jako zasady postępowania – dobrej praktyki zawodowej),
- 7) Nota Interpretacyjna – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- 8) Nota interpretacyjna – zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.

### **3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym**

- 1) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 28.10.2022r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
  - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działek ew. nr 140/10, 140/13, 139/2, 158/3 i 158/4 z dn. 12.10.2022r.,
  - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dn. 12.10.2022r.,
- 3) Badanie stanu ksiąg wieczystych KW Nr PO1P/00273252/9, KW Nr PO1P/00106642/9, KW Nr PO1P/00084452/9, KW Nr PO1P/00292030/6 i KW Nr PO1P/00052830/0 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Badanie akt ksiąg wieczystych w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu,
- 5) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Gminy Czerwonak – pismo z dn. 03.11.2022r.,
- 6) Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym uzyskane w zasobach rejestru cen i wartości Starostwa Powiatowego w Poznaniu, badanie rynku najmu podobnych funkcjonalnie powierzchni na obszarze woj. wielkopolskiego.

### **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 22.12.2022r.,
- Data określenia wartości: 28.10.2022r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 28.10.2022r.,
- Data badania stanu prawnego: 28.10.2022r., 25.11.2022r. oraz 13.12.2022r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 28.10.2022r..

### **5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**

#### **5.1. Stan prawny**

Dla szacowanych nieruchomości gruntowych, w części powierzchni zabudowanych są prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste KW Nr PO1P/00273252/9, KW Nr PO1P/00106642/9, KW Nr PO1P/00084452/9, KW Nr PO1P/00292030/6 oraz KW Nr PO1P/00052830/0. W ww. księgach wieczystych znajdują się następujące zapisy (według ich stanu z dn. 13.12.2022r.):

KW Nr PO1P/00273252/9

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):  
Działki ewidencyjne:

Nr działki: 140/10;  
Identyfikator działki: 302104 2.0004.140/10;  
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;  
Powiat: poznański;  
Gmina: Czerwonak;  
Miejscowość: Kicin;  
Sposób korzystania: R - grunty orne;  
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):  
PO1P / 00106642 / 9, 0,0858 ha;  
Obszar całej nieruchomości: 0,0858 ha.

- Dział I – SP (spis praw związanych z własnością):

Brak wpisów.

- Dział II (własność):

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 3;

Wielkość udziału: 1/1;

Właściciel: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Nowa" Spółka Akcyjna z/s  
w Kicinie, Regon: 63079757400000.

- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):

*Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

*1. REP.C. / USKA / 15110 / 18 - 2018-11-26, 12:28:53*

Numer wpisu: 5;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.6401823.2019.1.EGZE73 z dnia 2.07.2019r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 6;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.14151908.2020.1.EGZE73 z dnia 3.01.2020r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 7;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.23447753.2020.1.EGZE73 z dnia 11.09.2020r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 8;



Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.26811958.2020.1.EGZE73 z dnia 17 grudnia 2020r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 9;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.31476759.2021.1.KANC11 z dnia 24.03.2021r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 10;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.41032786.2021.1.EGZE73 z dnia 07.10.2021r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SAEE-2.711.60008165.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 12;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.61885384.2022.1.EZFJ z dnia 25.10.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.2. pod poz 1;

Wierzyciel: Skarb Państwa - 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 umowna łączna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 750000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność kapitałowa, odsetkowa

i inne koszty z tytułu umowy kredytu numer PO/01/SGB24/RB/2010;  
Termin zapłaty: 2012-01-12;  
Inne informacje: Hipoteka obciąża łącznie nieruchomości ujawnione w księgach wieczystych: PO1P/00084452/9, PO1P/00106642/9 oraz PO1P/00273267/7;  
Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z/s w Poznaniu, Regon: 00484824700000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 2;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 276091,06 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćdziesiąt jeden złotych 06/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 09/2010, 01/2011-02/2011;  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;  
Numer hipoteki (roszczenia): 3;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 54676,65 zł (słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt sześć złotych 65/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer hipoteki (roszczenia): 4;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 12609,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy sześćset dziewięć złotych 00/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer hipoteki (roszczenia): 5;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 7813,65 zł (słownie: siedem tysięcy osiemset trzysta sześć złotych 65/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług objęte tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 19278,60 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem złotych 60/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek rolny od osób prawnych wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 7;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 48456,15 zł (słownie: czterdzieści osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych 15/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku od towarów i usług;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa-Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000.

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. i w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz powierzchni nieruchomości są zgodnie w swej treści z zapisami ewidencji gruntów.

Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej), tj. dz. ew. nr 140/12 i 131/2 – ul. Rolnej, o nawierzchni utwardzonej betonową kostką brukową, poprzez działkę nr ew. 140/13, stanowiącą odrębną nieruchomość, będącą we władaniu tego samego podmiotu i użytkowaną gospodarczo łącznie z opisaną powyżej nieruchomością. Dostęp dz. ew. nr 140/10 do ul. Rolnej nie został jednak prawnie uregulowany. Nieruchomość ma także dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej), tj. dz. ew. nr 160/2 – ul. Łanowej, o nawierzchni gruntowej, ulepszonej, poprzez działki nr ew. 139/2 i 158/3, stanowiące odrębne nieruchomości, będącą we władaniu tego samego podmiotu.

KW Nr PO1P/00106642/9

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 140/13;

Identyfikator działki: 302104 2.0004.140/13;

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Czerwonak;

Miejscowość: Kicin;

Sposób korzystania: R - grunty orne;

Przyłączenie (obszar): 0,0216 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0216 ha.

- Dział I – SP (spis praw związanych z własnością):  
Brak wpisów.
- Dział II (własność):  
*Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*  
1. // 21897 / 04 / 0 –  
Właściciele:  
Numer udziału w prawie: 4;  
Wielkość udziału: 1/1;  
Właściciel: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Nowa" S. A. z/s w Kicinie,  
Regon: 63079757400000.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):  
Numer wpisu: 6;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.14151638.2020.1.EGZE73 z dnia 03 stycznia 2020 roku na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak;  
Nieruchomość współobciążona:  
Numer księgi wieczystej: PO1P / 00120903 / 1;  
Numer wpisu: 5;  
Rodzaj zmiany: 3.4.1.6 Lista nieruchomości współobciążonych;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 7;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.23447314.2020.1.EGZE73 z dnia 11 września 2020 roku na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak;  
Nieruchomość współobciążona:  
Numer księgi wieczystej: PO1P / 00120903 / 1;  
Numer wpisu: 5;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 8;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.26811616.2020.1.EGZE73 z dnia 17 grudnia 2020 roku na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 9;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.31476717.2021.1.KANC11 z dnia 24.03.2021r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 10;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.41032761.2021.1.EGZE73 z dnia 7.10.2021r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.6006848.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 12;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.61883861.2022.1.EZFJ z dnia 25.10.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.2. pod poz 1;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

- Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 750000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność kapitałowa, odsetkowa i inne koszty z tytułu umowy kredytu numer PO/01/SGB24/RB/2010;

Termin zapłaty: 2012-01-12;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00084452 / 9;

Nr hipoteki: 4;

Rodzaj zmiany: W polu nr 4.4.1.9 zmieniono termin spłaty kredytu na dzień "2012-01-12";

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z/s w Poznaniu, Regon: 00484824700000;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 209926,17 zł (słownie: dwieście dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć złotych 17/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 07/2010-08/2010;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 111436,50 zł (słownie: sto jednaście tysięcy czterysta trzydzieści sześć złotych 50/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułem wykonawczym;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 10617,15 zł (słownie: dziesięć tysięcy sześćset siedemnaście złotych 15/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułem wykonawczym;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 4161,30 zł (słownie: cztery tysiące sto sześćdziesiąt jeden złotych 30/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. i w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz powierzchni nieruchomości są zgodnie w swej treści z zapisami ewidencji gruntów.

Przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej), tj. dz. ew. nr 140/12 i 131/2 - ul. Rolnej, o nawierzchni

utwardzonej betonową kostką brukową.

KW Nr PO1P/00084452/9

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):  
Działki ewidencyjne:  
Nr działki: 139/2;  
Identyfikator działki: 302104 2.0004.139/2;  
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;  
Położenie:  
Województwo: wielkopolskie;  
Powiat: poznański;  
Gmina: Czerwonak;  
Miejscowość: Kicin;  
Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane;  
Obszar całej nieruchomości: 0,3186 ha.
- Dział I – SP (spis praw związanych z własnością):  
Brak wpisów.
- Dział II (własność):  
*Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*  
*1. // 21898 / 04 / 0 -*  
Właściciele:  
Numer udziału w prawie: 4;  
Wielkość udziału: 1/1;  
Właściciel: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Nowa" S. A. z/s w Kicinie,  
Regon: 63079757400000.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):  
Numer wpisu: 2;  
Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością;  
Treść wpisu: Służebność gruntowa;  
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:  
Numer księgi: PO1P / 00273267 / 7;  
Inne informacje: Działka nr 140/11;  
Numer wpisu: 7;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.14152214.2020.1.EGZE73 z dnia 3.01.2020r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 8;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz

wierzyciela Gminy Czerwonak w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.23448135.2020.1.EGZE73 z dnia 11 września 2020r. na rzecz wierzyciela ujawnionego w polu 3.4.3.1;

Numer wpisu: 9;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.26811991.2020.1.EGZE73 z dnia 17 grudnia 2020r. z dnia 11 września 2020r.;

Numer wpisu: 10;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.31477191.2021.1.KANC11 z dnia 24.03.2021r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję z nieruchomości w trybie administracyjnym przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu - na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.41032799.2021.1.EGZE73 z dnia 07 października 2021r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 12;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.60009021.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 13;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.61886132.2022.1.EZFJ z dnia 25.10.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.2. pod poz 1;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

- Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 750000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt



tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność kapitałowa, odsetkowa i inne koszty z tytułu umowy kredytu numer PO/01/SGB24/RB/2010;

Termin zapłaty: 2012-01-12;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00106642 / 9;

Nr hipoteki: 2;

Rodzaj zmiany: W polu nr 4.4.1.9 zmieniono termin spłaty kredytu na dzień "2012-01-12";

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z/s w Poznaniu, Regon: 00484824700000;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 220559,46 zł (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 46/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 05/2010-06/2010;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 13704,75 zł (słownie: trzynaście tysięcy siedemset cztery złote 75/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności wskazane tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 7;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 93429,30 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterysta dwadzieścia dziewięć złotych 30/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności wskazane tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Wójt Gminy Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 00053309600000;

Numer hipoteki (roszczenia): 8;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 115673,00 zł (słownie: sto piętnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy złote 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności wskazane tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu

Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer hipoteki (roszczenia): 9;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 11050,80 zł (słownie: jedenaście tysięcy pięćdziesiąt złotych 80/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;  
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer hipoteki (roszczenia): 10;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 18734,40 zł (słownie: osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote 40/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 11;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 19086,60 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemdziesiąt cztery złote 60/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 12;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 51739,20 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych 20/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 13;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 46771,20 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 20/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;  
Numer hipoteki (roszczenia): 14;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 57826,50 zł (słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy

osiemset dwadzieścia sześć złotych 50/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte podstawami wpisu;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer hipoteki (roszczenia): 15;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 4061,20 zł (słownie: cztery tysiące sześćdziesiąt jeden złotych 20/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności o zapłatę rocznej opłaty za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej zgodnie z tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;  
Wierzyciel hipoteczny: Marszałek Województwa Wielkopolskiego z/s w Poznaniu, Regon: 631268501.

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. i w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz powierzchni nieruchomości są zgodnie w swej treści z zapisami ewidencji gruntów.

Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej), tj. dz. ew. nr 140/12 i 131/2 – ul. Rolnej, o nawierzchni utwardzonej betonową kostką brukową, poprzez działki nr ew. 140/13 i 140/10, stanowiące odrębne nieruchomości, będące we władaniu tego samego podmiotu i użytkowane gospodarczo łącznie z opisaną powyżej nieruchomością. Dostęp dz. ew. nr 132/2 do ul. Rolnej nie został jednak prawnie uregulowany. Nieruchomość ma także dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej), tj. dz. ew. nr 160/2 – ul. Łanowej, o nawierzchni gruntowej, ulepszonej, poprzez działkę nr ew. 158/3, stanowiącą odrębną nieruchomość, będącą we władaniu tego samego podmiotu.

KW Nr PO1P/00292030/6

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 158/3;

Identyfikator działki: 302104 2.0004.158/3;

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Czerwonak;

Miejscowość: Kicin;

Ulica: Łanowa 21;

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane;  
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):  
PO1P / 00052830 / 0, 0,1998 ha;  
Obszar całej nieruchomości: 0,1998 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: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Nowa" Spółka Akcyjna z/s  
w Kicinie, Regon: 63079757400000.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):  
Numer wpisu: 1;  
Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną  
nieruchomością;  
Treść wpisu: Służebność gruntowa;  
Nieruchomość współobciążona:  
Numer księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;  
Numer wpisu: 1;  
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:  
Numer księgi: PO1P / 00273267 / 7;  
Inne informacje: Działka nr 140/11;  
Numer wpisu: 2;  
Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe;  
Treść wpisu: Służebność przesyłu o treści określonej w paragrafie 7  
podstawy wpisu;  
Nieruchomość współobciążona:  
Numer księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;  
Numer wpisu: 1;  
Uprawniony: Enea Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w Poznaniu, Regon: 30045539800000;  
Numer wpisu: 3;  
Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe;  
Treść wpisu: Nieodpłatne prawo użytkowania nieruchomości - o treści  
bliżej określonej w par. 3 aktu stanowiącego podstawę wpisu;  
Uprawniony: "Nowa - Zakłady Mięsne" Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością z/s w Kicinie, Regon: 30127114000000;  
Numer wpisu: 4;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Z nieruchomości wszczęto egzekucję administracyjną  
w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 2 października 2015r. nr  
EA/1924037/15KW;  
Rodzaj zmiany: Wszczęto egzekucję z nieruchomości przez Naczelnika  
Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Zakładu

Ubezpieczeń Społecznych, II Oddział w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.2242880.2018.1.EGZE73 z dnia 21.11.2018r.;

Rodzaj zmiany: Wszczęto egzekucję z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.2242916.2018.1.EGZE73 z dnia 21.11.2018r.;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00102297200072;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Oddział II w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer wpisu: 5;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE 2.711.6399749.2019.1.EGZE73 z dnia 02 lipca 2019r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 6;

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Wójta Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.9404953.2019.1.EGZE73 z dnia 16.09.2019r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 7;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.14150648.2020.1.EGZE73 z dnia 03 stycznia 2020 roku;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 8;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.23446561.2020.1.EGZE73 z dnia 11.09.2020r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 9;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem

nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.26810592.2020.1.EGZE73 z dnia 17.12.2020r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 10;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.41031604.2021.1.EGZE73 z dnia 07.10.2021 r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.60004258.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022 r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

- Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki (roszczenia): 1;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna;

Suma (słownie), waluta: 400000,00 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami, w tym kosztami prowizji z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 5 maja 2010 roku zmienionej aneksem z dnia 6-02-2012 zgodnie z par.3 niniejszego aktu stanowiącego podstawę wpisu, akt notarialny Rep.A Nr 825/2012 z dnia 27-02-2012;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00273265 / 3;

Nr hipoteki: 2;

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 2;

Wierzyciel hipoteczny: Aleksander Franciszek Kniat, Pesel: 83031502156;

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 213062,26 zł (słownie: dwieście trzynaście tysięcy sześćdziesiąt dwa złote 26/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 01/2010-04/2010, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 3;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 73414,35 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta czternaście złotych 35/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 4;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 62541,30 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści jeden złotych 30/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 5;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 2519,40 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewiętnaście złotych 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 6;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 15605,70 zł (słownie: piętnaście tysięcy sześćset pięć złotych 70/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon:

63125874400000;

Numer hipoteki (roszczenia): 7;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 29289,62 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych 62/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych z/s w Warszawie, Regon: 012059538;

Numer hipoteki (roszczenia): 8;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5189,40 zł (słownie: pięć tysięcy sto osiemdziesiąt dziewięć złotych 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer hipoteki (roszczenia): 9;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 10494,90 zł (słownie: dziesięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote 90/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku rolnego oraz podatku od nieruchomości, WP.3120.3.7.2016/1 WP.3121.3.8.2016/1;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer hipoteki (roszczenia): 10;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 31150,80 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy sto pięćdziesiąt złotych 80/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi, WP.3120.3.18.2016/1 WP.3121.3.21.2016/1;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer hipoteki (roszczenia): 11;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 15646,80 zł (słownie: piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści sześć złotych 80/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer hipoteki (roszczenia): 12;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 51171,40 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy



sto siedemdziesiąt jeden złotych 40/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer hipoteki (roszczenia): 13;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 191333,70 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 70/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. i w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz powierzchni nieruchomości są zgodnie w swej treści z zapisami ewidencji gruntów.

Przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej), tj. dz. ew. nr 160/2 – ul. Łanowej, o nawierzchni gruntowej, ulepszonej.

KW Nr PO1P/00052830/0

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):  
Działki ewidencyjne:  
Nr działki: 158/4;  
Identyfikator działki: 302104 2.0004.158/4;  
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;  
Położenie:  
Województwo: wielkopolskie;  
Powiat: poznański;  
Gmina: Czerwonak;  
Miejscowość: Kicin;  
Ulica: Łanowa 21;  
Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe;  
Obszar całej nieruchomości: 0,0018 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: „Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Nowa” S. A. z/s w Kicinie,  
Regon: 63079757400000.

- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością;

Treść wpisu: Służebność gruntowa;

Nieruchomość współobciążona:

Numer księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Numer wpisu: 1;

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:

Numer księgi: PO1P / 00273267 / 7;

Inne informacje: Działka nr 140/11;

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe;

Treść wpisu: Służebność przesyłu o treści określonej w paragrafie 7 podstawy wpisu;

Nieruchomość współobciążona:

Numer księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Numer wpisu: 2;

Uprawniony: Enea Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, Regon: 30045539800000;

Numer wpisu: 3;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.2 w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.2242847.2018.EGZE73 z dnia 21.11.2018 roku;

Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer wpisu: 4;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.2 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.2242886.2018.1.EGZE73 z dnia 21.11.2018 roku;

Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer wpisu: 5;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.2 w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.2242937.2018.1.EGZE73 z dnia 21.11.2018r;

Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer wpisu: 6;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.6400950.2019.1.EGZE73 z dnia 02 lipca 2019r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 7;

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;

Treść wpisu: Przyłączenie się wierzyciela w sprawie SEE-2.711.9405318.2019.1.EGZE73, do wszczętej egzekucji administracyjnej z nieruchomości;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 8;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.14151164.2020.1.EGZE73 z dnia 03 stycznia 2020 roku;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 9;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.23446872.2020.1.EGZE73 z dnia 11.09.2020r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 10;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.26811274.2020.1.EGZE73 z dnia 17.12.2020r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.41032079.2021.1.EGZE73 z dnia 07.10.2021 r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 12;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.6005879.2022.1.EZPJ z dnia

27.09.2022r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

- Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna;

Suma (słownie), waluta: 400000,00 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami, w tym kosztami prowizji z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 5 maja 2010 roku zmienionej aneksem z dnia 6-02-2012 zgodnie z par.3 niniejszego aktu stanowiącego podstawę wpisu, akt notarialny Rep.A Nr 825/2012 z dnia 27-02-2012;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00273265 / 3;

Nr hipoteki: 2;

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 1;

Wierzyciel hipoteczny: Aleksander Franciszek Kniat, Pesel: 83031502156;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 213062,26 zł (słownie: dwieście trzynaście tysięcy sześćdziesiąt dwa złote 26/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 01/2010-04/2010, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 2;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 73414,35 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta czternaście złotych 35/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 3;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 62541,30 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści jeden złotych 30/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 4;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 2519,40 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewiętnaście złotych 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 5;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. i w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz powierzchni nieruchomości są zgodnie w swej treści z zapisami ewidencji gruntów.

Przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej), tj. dz. ew. nr 160/2 – ul. Łanowej, o nawierzchni gruntowej, ulepszonej.

***UWAGA:*** *Wpływ ustanowionych na nieruchomościach ograniczonych praw rzeczowych na sposób ich użytkowania, wykonywania prawa własności, na ich wartość rynkową, został określony i opisany w dalszej części niniejszego opracowania.*

Szacowane nieruchomości mają dostęp do biegnących w zasięgu (m.in. w ciągu dróg dojazdowych – ul. Rolnie i ul. Łanowej) sieci infrastruktury technicznej, tj. sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej.

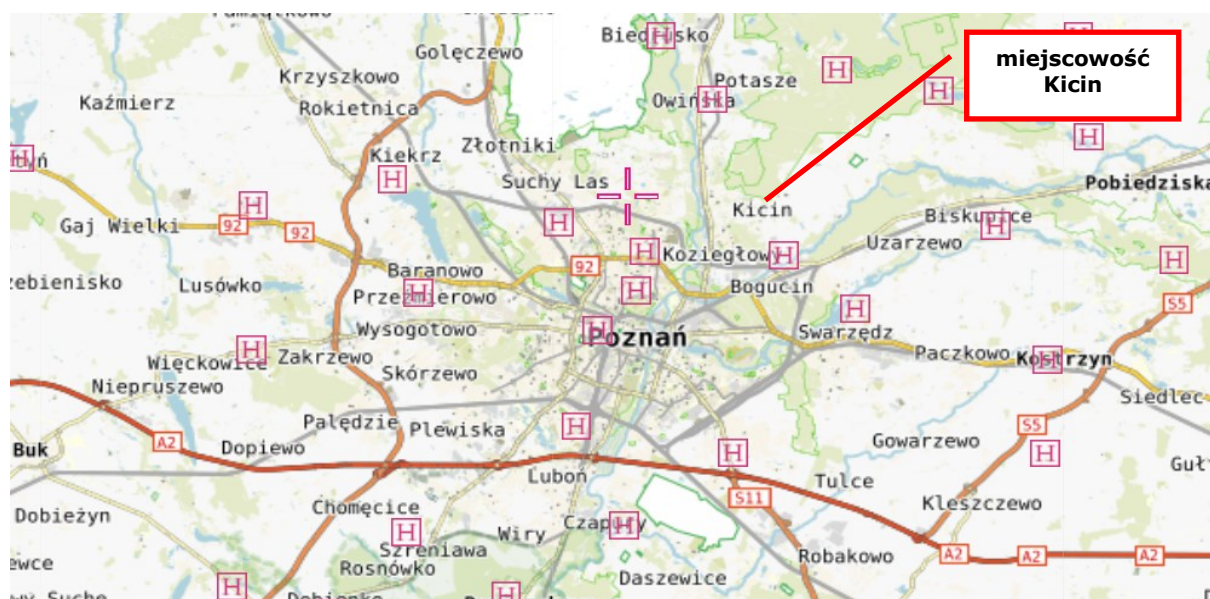
## 5.2. Opis głównych cech nieruchomości

### Lokalizacja ogólna

Szacowane nieruchomości gruntowe, w części swego obszaru zabudowane budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowo-handlowej z zapleczem socjalno-biurowym zlokalizowana są w miejscowości Kicin, przy Łanowej 21 i 21A, w gminie Czerwonak, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Kicin to niewielka miejscowość, położona około 3 km na wschód od ośrodka gminnego – Czerwonaka oraz około 5 km na północny-wschód od granic administracyjnych głównego ośrodka miejskiego regionu, stolicy powiatu i województwa – Poznania. Dojazd do miejscowości prowadzi drogami utwardzonym, o nawierzchni asfaltowej, w dobrym stanie technicznym (drogi powiatowe). W miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wzniesiona w większości współcześnie. Przedmiotowe, szacowane nieruchomości położone są w północno-wschodniej, peryferyjnej części Kicina, pomiędzy ulicą Łanową a ulicą Rolną. Bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi oraz nieruchomości gruntowe, niezabudowane, w tym grunty uprawione rolniczo (głównie w kierunku wschodnim). Dostęp do komunikacji publicznej (autobusowej) jest możliwy w odległości kilkuset metrów od nieruchomości, z przystankami zlokalizowanymi w ciągu ulicy Poznańskiej. Dostęp do podstawowych placówek handlowych, oświatowych, kultu religijnego jest możliwy na terenie miejscowości Kicin. Dostęp do bogatszej oferty handlowo-usługowej, placówek oświaty i ochrony zdrowia jest możliwy w miejscowości gminnej (w Czerwonaku) czy głównym ośrodku miejskim regionu – w Poznaniu.

Orientacyjne położenie miejscowości Kicin, na obszarze powiatu poznańskiego, oraz przedmiotowych, szacowanych nieruchomości obrazują poniższe grafiki.



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

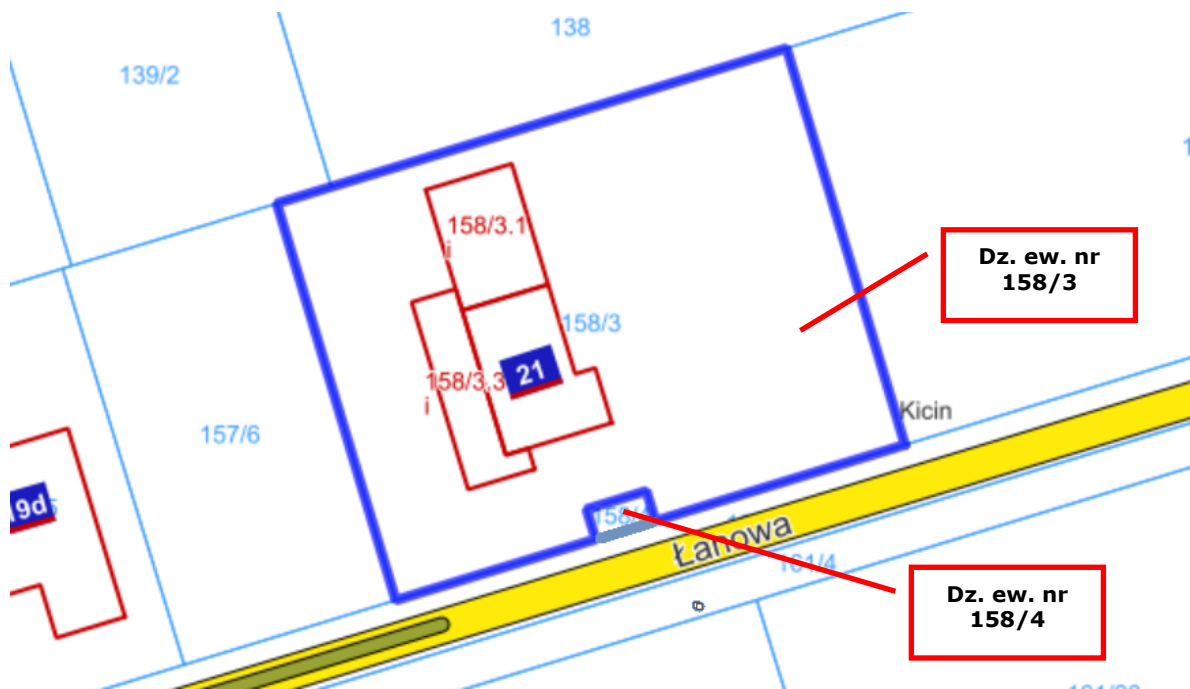
## Opis ogólny nieruchomości

Przedmiotem opracowania jest 5 nieruchomości gruntowych, których wartość rynkowa została oszacowana odrębnie dla dwóch kompleksów – biorąc pod uwagę walory funkcjonalne nieruchomości, sposób ich zagospodarowania i wynikające z powyższego ewentualne możliwości sprzedaży nieruchomości we wskazanych dwóch funkcjonalnie wyodrębnionych częściach. W ocenie autora niniejszego opracowania odrębna sprzedaż każdej z nieruchomości (biorąc pod uwagę podział prawny) nie znajduje żadnego ekonomicznego uzasadnienia.

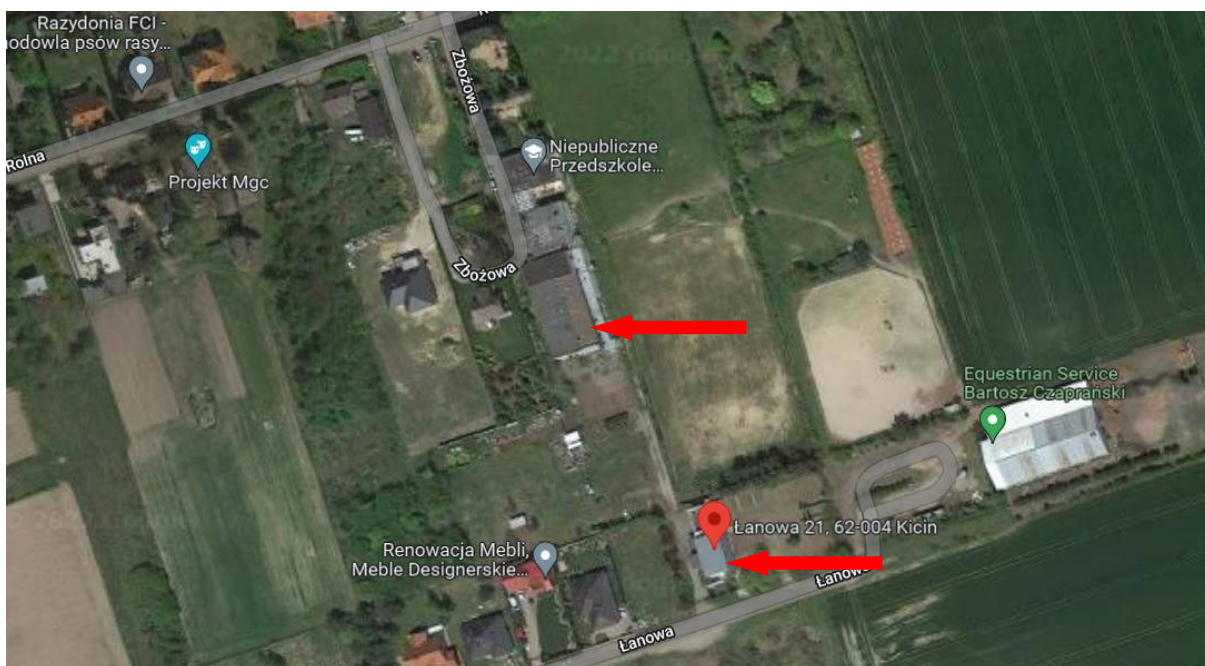
Jeden z kompleksów nieruchomości, które stanowią funkcjonalną i gospodarczą całość, składa się z nieruchomości zapisanych w księgach wieczystych KW Nr PO1P/00273252/9, PO1P/00106642/9 oraz PO1P/00084452/9 i stanowią go działki gruntu nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2 o łącznej powierzchni 0,4260 ha. Parcele tworzą zwarty obszar o wielokątnym, nieco wydłużonym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu. Parcele nr ew. 140/10 i 140/13 nie są zabudowane i stanowią teren komunikacji, plac składowy częściowo porośnięty roślinnością trawiastą, częściowo utwardzony brukiem betonowym dla zlokalizowanego na parceli nr ew. 139/2 kompleksu budynków o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym (dawnych zakładów mięsnych), obecnie nieużytkowanych. Nad południową częścią parceli nr ew. 139/2 i parcelą nr ew. 140/10 przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia (220/400 kV), z jednym ze słupów posadowionych na obszarze parceli nr ew. 139/2. Południowa część działki ew. nr 139/2 i działka nr ew. 140/10 położone są w strefie oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia – stąd wzniesienie nowej zabudowy na tym obszarze nie jest możliwe. Wskazany obszar nieruchomości został częściowo ogrodzony – murowanym parkanem wzniesionym od strony zachodniej oraz płotem wykonanym z prefabrykowanych słupów i płyt żelbetowych (od strony wschodniej). Nieruchomości (jako zwarty obszar) mają dostęp do drogi publicznej (ul. Łanowej) poprzez działkę nr. ew. 158/3 (będącą obecnie we władaniu tego samego podmiotu). Możliwy jest także dostęp do ul. Rolnej (parcela nr ew. 140/13 przylega do ul. Rolnej), ale w stanie na dzień określenia wartości rynkowej nie jest realizowany.







<https://czerwonak.e-mapa.net/>



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

Opis zabudowy wzniesionej na działce nr ew. 139/2 (opis na podstawie oględzin, informacji uzyskanych podczas oględzin w dniu 28.10.2022r. oraz udostępnionych fragmentów dokumentacji projektowej)

Budynki o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym

Zespół budynków o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, wzniesionych w zabudowie zwartej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, bez podpiwniczenia, wykonanych w technologii murowanej, przykrytych stropodachami.

### Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

Ławy fundamentowe – betonowe, zbrojone. Ściany fundamentowe – z bloczków betonowych, z izolacjami przeciwwilgociowymi. Ściany konstrukcyjne i działowe – z elementów drobnowymiarowych (bloczków gazobetonowych, bloczków silikatowych, cegły i bloczków ceramicznych). Ściany zewnętrzne – wykończone z zewnątrz tynkiem cementowo-wapiennym. Stropy między-kondygnacyjne – żelbetowe, z płyt kanałowych typu „Żerań” oraz gęstożebrowe typu „Teriva”. Stropodachy – żelbetowe, z płyt kanałowych, z pokryciem wykonanym z papy asfaltowej i dociepleniem z wełny mineralnej, częściowo konstrukcji stalowej z poszyciem z blachy trapezowej i pokryciem z papy asfaltowej. Obróbki blacharskie – z blachy stalowej, ocynkowanej. Rynny i rury spustowe – z PCV. Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, wykończone w części pomieszczeń (socjalnych, biurowych) gładziami gipsowymi. Schody wewnętrzne – konstrukcji żelbetowej, jednobiegowe (pomiędzy kondygnacjami), wyłożone lastriko. Stolarka drzwiowa, zewnętrzna – stalowe, pełna. Stolarka drzwiowa, wewnętrzna – płycinowa, pełna (na piętrze, w części biurowo-socjalnej zabudowy) oraz stalowa, pełna (w tym ze stali nierdzewnej, na parterze, w części produkcyjno-magazynowej zabudowy). Stolarka okienna – jednoramowa, z profili PCV, z szybą zespoloną. Posadzki – wyłożone w zależności od funkcji pomieszczeń: panelami podłogowymi, płytkami ceramicznymi, częściowo posadzki betonowe (pomieszczenia na piętrze, w części biurowo-socjalnej zabudowy), wyłożone lastriko (pomieszczenia na parterze, w części produkcyjno-magazynowej zabudowy), w pomieszczeniach magazynowych na piętrze – posadzka betonowa. Ściany pomieszczeń – malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach sanitarnych – okładziny z płytek ceramicznych (na piętrze, w części socjalno-biurowej zabudowy), w pomieszczeniach magazynowych na piętrze – ściany bez wypraw tynkarskich, w pomieszczeniach produkcyjno-magazynowych na parterze – okładziny z płytek ceramicznych lub ściany wyłożone blachą stalową, lakierowaną. Sufity – malowane farbami emulsyjnymi (na piętrze, w części socjalno-biurowej zabudowy), na parterze, w części produkcyjno-magazynowej – podsufitki z blachy stalowej, lakierowanej. Instalacje: wodna (z sieci gminnej), kanalizacyjna (do zbiornika bezodpływowego), elektryczna, teletechniczna, c.o. i c.w.u. – z lokalnej kotłowni zasilanej z pieca opalanego olejem opałowym, alarmowa, monitoringu, technologiczna (pary, chłodnicza). Wykonano przyłącze gazowe do budynku, bez instalacji wewnętrznej. Grzejniki (na piętrze, w części socjalno-biurowej zabudowy) – stalowe, płytowe oraz drabinkowe. Wejście na piętro zabudowy (do części socjalno-biurowej oraz pomieszczeń magazynowych) – możliwe bezpośrednio z zewnątrz, z rampy konstrukcji stalowej, na którą prowadzą jednobiegowe schody konstrukcji stalowej.

### Dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa budynku (łącznie): 1485,6 m<sup>2</sup> + 180,2 m<sup>2</sup> (pow. magazynowa na piętrze, H<2,0m, według pow. posadzki)

w tym:

- Powierzchnia produkcyjno-magazynowa z zapleczem technicznym (kotłownia z magazynem paliw, rozdzielnia prądu): 1125,7 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia biurowo-socjalna: 359,9 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia magazynowa: 180,2 m<sup>2</sup> (na piętrze budynku, według powierzchni posadzki, H<2,0m).

*Powierzchnię zabudowań przyjęto na podstawie zestawienia powierzchni udostępnionego przez przedstawiciela właściciela nieruchomości w dniu jej oględzin.*

Stan techniczny i stopień zużycia:

Zabudowania o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, wzniesione w zabudowie zwartej, w technologii murowanej, w latach 90-tych XXw. (zgodnie z informacjami uzyskanymi w dniu oględzin nieruchomości oraz przedstawionymi fragmentami dokumentacji projektowej), w stanie na dzień określenia wartości rynkowej nieużytkowane. Podczas oględzin, w dniu wizji terenowej nieruchomości, nie zaobserwowano spękań ścian nośnych, ugięć stropodachów, które mogłyby stanowić zagrożenie dla trwałości konstrukcyjnej zabudowy i możliwości jej dalszego użytkowania. Zabudowania wykazują zużycie techniczne, wynikające z ich wieku, okresu eksploatacji. W stosunku do części pomieszczeń (np. na piętrze budynku) wskazany jest remont bieżący, umożliwiający przewrócenie pomieszczeniom ich pierwotnych walorów użytkowych (np. odnowienie okładzin ściennych, podłogowych, uzupełnienie brakującej armatury grzewczej itp.). W części pomieszczeń widoczne były ślady zawilgoceń, będące następstwem nieszczelności pokrycia dachowego, które wymaga naprawy. Ogólny stan techniczny zabudowań, na dzień określenia wartości rynkowej, przyjęto jako dobry, do częściowego remontu bieżącego. Standard wykończenia wewnątrz, biorąc m.in. pod uwagę rodzaj zastosowanych materiałów wykończeniowych, stan wewnątrz w dniu oględzin oraz funkcję powierzchni przyjęto jako dobry (dla powierzchni produkcyjno-magazynowej) oraz dobry/niski (dla powierzchni socjalno-biurowej, której część wymaga prac remontowych). Zastosowane rozwiązania techniczne, wykorzystywane materiały nie odbiegają istotnie od rozwiązań stosowanych we współczesnym budownictwie podobnych funkcjonalnie powierzchni (produkcyjno-warsztatowych z zapleczem socjalno-biurowym). Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość, nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia funkcjonalnego, technicznego i środowiskowego przyjęto na ok. 30-35% i jest on wynikiem głównie wieku zabudowań, okresu ich użytkowania.

Opis zabudowy wzniesionej na działce nr ew. 158/3 (opis na podstawie oględzin, informacji uzyskanych podczas oględzin w dniu 28.10.2022r. oraz udostępnionych fragmentów dokumentacji projektowej)

### Budynki o funkcji handlowo-magazynowej z zapleczem socjalnym

Zespół budynków o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, wzniesionych w zabudowie zwartej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, bez podpiwniczenia, wykonanych w technologii murowanej, przykrytych dachem oraz stropodachami. Zabudowania powstały na skutek przebudowy dawnego budynku gospodarczego i budynku trafostacji.

### Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

Ławy fundamentowe – betonowe, zbrojone. Ściany fundamentowe – z bloczków betonowych, z izolacjami przeciwwilgociowymi. Ściany konstrukcyjne i działowe – z elementów drobnowymiarowych (bloczków gazobetonowych, bloczków silikatowych, cegły ceramicznej). Ściany zewnętrzne – wykończone z zewnątrz tynkiem cementowo-wapiennym oraz bez wypraw tynkarskich (dla części zabudowy w tzw. „stanie otwartym”). Stropy między-kondygnacyjne – żelbetowe, gęstożebrowe typu „Teriva” i „Fert”. Stropodachy – żelbetowe, monolityczne oraz z płyt korytkowych, z pokryciem wykonanym z papy asfaltowej, częściowo z pokryciem z blachy trapezowej. Dach – konstrukcji drewnianej, deskowany, łukowy, z pokryciem wykonanym z blachy płaskiej. Obróbki blacharskie, orynnowanie – z blachy stalowej, ocynkowanej. Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, wykończone w części pomieszczeń gładziami gipsowymi. Stolarka drzwiowa, zewnętrzna – stalowa, pełna (w przyziemiu). Wrota – z płyty warstwowej, rozwierane oraz brama stalowa, uchylna (przyziemie). Stolarka drzwiowa, zewnętrzna – z profili PCV, przeszklona szybą zespoloną (piętro). Stolarka drzwiowa, wewnętrzna – płycinowa, pełna oraz stalowa, pełna (do części pom. magazynowych przyziemia). Stolarka okienna – jednoramowa, z profili PCV, z szybą zespoloną. Posadzki – wyłożone w zależności od funkcji pomieszczeń: płytkami ceramicznymi, częściowo posadzki betonowe (pomieszczenia gospodarcze w przyziemiu), wyłożone lastriko (pomieszczenia magazynowe w przyziemiu oraz zaplecze pom. handlowego na piętrze), w pomieszczeniu magazynowym na poddaszu – posadzka betonowa. Ściany pomieszczeń – malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach sanitarnych, magazynowych – okładziny z płytek ceramicznych, w pomieszczeniach gospodarczych przyziemia – lamperie olejne. Sufity – malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach magazynowych oraz na zapleczu pom. handlowego – podsufitki z blachy stalowej, lakierowanej. Instalacje: wodna (z sieci gminnej), kanalizacyjna (do zbiornika bezodpływowego), elektryczna, teletechniczna, gazowa, c.o. i c.w.u. – z lokalnej kotłowni zasilanej z pieca opalanego gazem ziemnym. Grzejniki – stalowe, płytowe. W pomieszczeniu zaplecza handlowego – kominek.

W budynku znajduje się szyb windy towarowej – łączącej magazynowe

przyziemie z zapleczem pom. handlowego.

#### Dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa budynku (łącznie): 314,3 m<sup>2</sup> + 95,9 m<sup>2</sup> (pow. magazynowa na poddaszu, H<2,0m, według pow. posadzki)

#### w tym:

- Powierzchnia handlowa z zapleczem socjalno-biurowym: 133,1 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia magazynowo-gospodarcza-techniczna z pomieszczeniem portierni i zaplecza sanitarnego: 181,2 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia magazynowa: 95,9 m<sup>2</sup> (na poddaszu budynku, według powierzchni posadzki, H<2,0m).

*Powierzchnię zabudowań przyjęto na podstawie zestawienia powierzchni udostępnionego przez przedstawiciela właściciela nieruchomości w dniu jej oględzin.*

#### Stan techniczny i stopień zużycia:

Zabudowania o funkcji handlowo-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym i gospodarczo-technicznym, wzniesione w zabudowie zwartej, w technologii murowanej, w latach 90-tych XXw. (zgodnie z informacjami uzyskanymi w dniu oględzin nieruchomości oraz przedstawionymi fragmentami dokumentacji projektowej), w stanie na dzień określenia wartości rynkowej nieużytkowane. Podczas oględzin, w dniu wizji terenowej nieruchomości, nie zaobserwowano spękań ścian nośnych, ugięć stropodachów i dachu, które mogłyby stanowić zagrożenie dla trwałości konstrukcyjnej zabudowy i możliwości jej dalszego użytkowania. Zabudowania wykazują zużycie techniczne, wynikające z ich wieku, okresu eksploatacji. W stosunku do części pomieszczeń wskazany jest remont bieżący, umożliwiający przewrócenie pomieszczeniom ich pierwotnych walorów użytkowych (np. odnowienie powłok malarskich, uzupełnienie brakujących okładzin czy uzupełnienie zdemontowanego osprzętu elektrycznego). Ogólny stan techniczny zabudowań, na dzień określenia wartości rynkowej, przyjęto jako dobry, do remontu bieżącego. Standard wykończenia wnętrz, biorąc m.in. pod uwagę rodzaj zastosowanych materiałów wykończeniowych, stan wnętrz w dnu oględzin oraz funkcję powierzchni przyjęto jako dobry (dla większości pomieszczeń w budynku). Zastosowane rozwiązania techniczne, wykorzystywane materiały nie odbiegają istotnie od rozwiązań stosowanych we współczesnym budownictwie podobnych funkcjonalnie powierzchni (handlowo-magazynowych z zapleczem). Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość, nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia funkcjonalnego, technicznego i środowiskowego przyjęto na ok. 30-35% i jest on wynikiem głównie wieku zabudowań, okresu ich użytkowania.

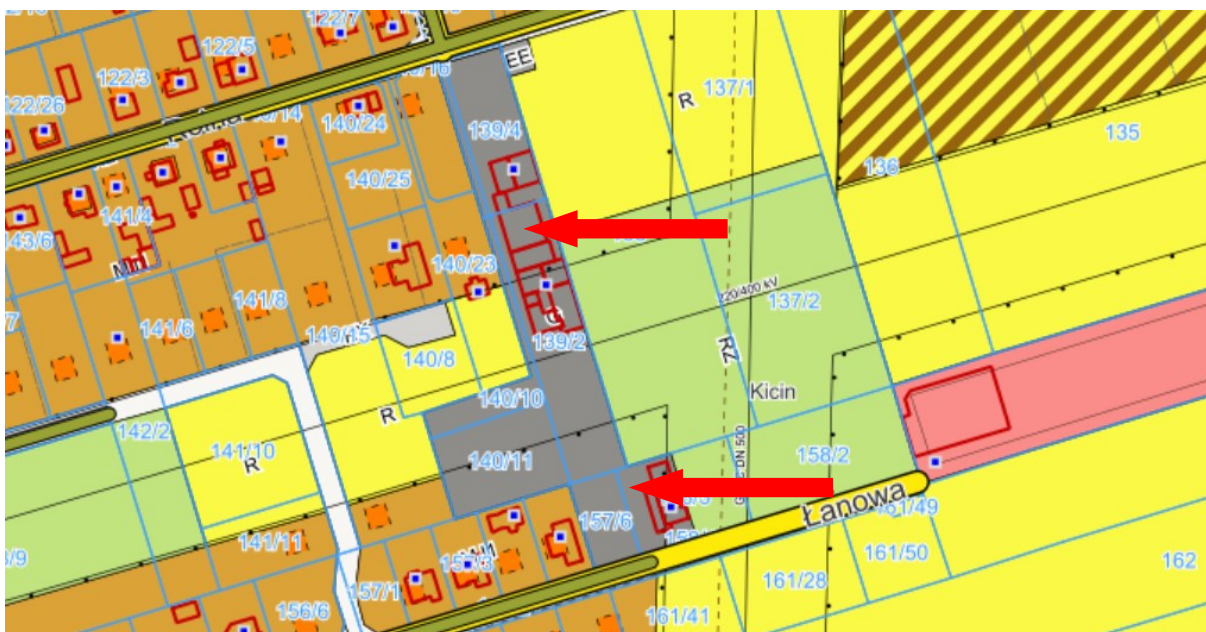
## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położona są szacowane nieruchomości gruntowe, składające się na dwie zorganizowane części gospodarcze, jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami obowiązującego dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin (Uchwała Nr 400/LXIV/2002 z dn. 09.10.2002r. Rady Gminy Czerwonak) przedmiotowe nieruchomości gruntowe, poszczególne działki gruntu składające się na nieruchomości, położone są w obszarze opisanym jako:

- działki ew. nr 140/10, 140/13, 139/2, 158/4 – tereny zabudowy działalności gospodarczej (symbol G),
- działka ew. nr 158/3 – tereny zabudowy działalności gospodarczej (symbol G) oraz tereny łąk i pastwisk (symbol RZ, wschodnia część działki ew. nr 158/3).

Kopia informacji o przeznaczeniu nieruchomości w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik do niniejszego opracowania.



<https://czerwonak.e-mapa.net>

## 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 Tomysłu, 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 „Państw-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 km<sup>2</sup> 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 doskonałe 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 NAJMU POWIERZCHNI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWYCH, BIUROWYCH, HANDLOWO-USŁUGOWYCH ORAZ POWIERZCHNI SKŁADOWYCH [WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE]**

Czynsze za powierzchnie produkcyjno-magazynowe, magazynowe, biurowe, handlowo-usługowe oraz powierzchnie składowe:

<b>Powiat</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>PU (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Czynsz jednostkowy (zł/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rodzaj powierzchni</b>
poznański	Głuchowo	1 259,00	11,80	magazynowa
poznański	Głuchowo	1 171,00	11,80	magazynowa
poznański	Mosina	700,00	8,00	magazynowa
poznański	Bugaj	521,00	15,12	magazynowa
poznański	Bugaj	500,00	16,00	magazynowa
poznański	Wroczyn	300,00	15,00	magazynowa
poznański	Bugaj	420,00	15,35	magazynowa
poznański	Bugaj	500,00	16,00	magazynowa
poznański	Paczkowo	600,00	18,00	magazynowa
poznański	Suchy Las	720,00	19,23	magazynowa
śremski	Śrem	700,00	10,00	magazynowa
śremski	Śrem	2000,00	8,00	magazynowa
śremski	Śrem	600,00	8,26	magazynowa
śremski	Śrem	613,00	8,00	magazynowa
śremski	Śrem	381,00	7,97	magazynowa
śremski	Psarskie	500,00	15,00	magazynowa
śremski	Śrem	500,00	17,00	magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	628,40	15,00	magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	941,00	15,00	magazynowa
Średzki	Środa Wlkp.	505,50	15,00	magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	941,00	11,95	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	12 415,80	6,80	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	1 506,00	15,00	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	1 505,50	15,00	produkcyjno-magazynowa

średzki	Środa Wlkp.	628,35	15,00	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	941,00	11,95	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	256,00	8,50	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	730,00	28,00	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	244,00	31,00	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	586,65	30,17	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	543,00	13,13	produkcyjno-magazynowa
ślupecki	Łąd	1 500,00	3,00	magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	313,00	10,30	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	1 505,50	15,00	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	941,00	15,00	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	1 506,00	15,00	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	10 000,00	11,00	produkcyjno-magazynowa
średzki	Środa Wlkp.	2 700,00	14,40	produkcyjno-magazynowa
wrzesiński	Psary Małe	190,00	15,80	produkcyjno-magazynowa
wrzesiński	Września	210,00	18,00	produkcyjno-magazynowa
wrzesiński	Września	594,00	15,00	produkcyjno-magazynowa
gnieźniński	Gniezno	144,85	11,14	produkcyjno-magazynowa
gnieźniński	Gniezno	1 706,94	11,72	magazynowa
poznański	Gortatowo	830,00	10,24	produkcyjno-magazynowa
poznański	Suchy Las	600,00	20,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Suchy Las	800,00	15,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Paczkowo	596,00	17,60	produkcyjno-magazynowa
poznański	Paczkowo	600,00	18,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Kobylnica	113,00	19,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Kobylnica	418,00	19,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Paczkowo	244,00	19,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Paczkowo	712,00	19,29	produkcyjno-magazynowa
poznański	Gortatowo	830,00	10,24	produkcyjno-magazynowa
poznański	Paczkowo	244,00	26,38	produkcyjno-magazynowa
poznański	Paczkowo	280,00	21,00	produkcyjno-magazynowa
jarociński	Witaszyczki	1 500,00	6,00	magazynowa
jarociński	Witaszyczki	1 000,00	6,10	magazynowa
turecki	Turek	412,00	5,50	magazynowa
ostrowski	Zacharze	240,00	6,30	magazynowa
szamotulski	Kaźmierz	900,00	5,60	magazynowa
kolski	Maliniec	61,00	5,70	magazynowa
nowotomyski	Opalenica	1 100,00	8,00	magazynowa
nowotomyski	Opalenica	300,00	7,00	magazynowa
poznański	Swarzędz	600,00	9,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Czerwonak	300,00	12,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Kostrzyn	500,00	11,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Kostrzyn	200,00	14,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Mosina	700,00	8,00	produkcyjno-magazynowa
poznański	Stęszew	140,32	15,00	biurowa
poznański	Stęszew	108,50	25,00	biurowa
poznański	Janikowo	120,00	25,00	biurowa
poznański	Jasin	228,00	29,00	biurowa
poznański	Luboń	100,00	30,00	biurowa
poznański	Komorniki	240,00	30,00	biurowa
poznański	Skórzewo	240,00	32,15	biurowa
poznański	Suchy Las	130,00	34,23	biurowa
poznański	Tarnowo Podgórne	111,00	35,00	biurowa
poznański	Bugaj	200,00	35,00	biurowa

poznański	Plewiska	250,00	35,00	biurowa
poznański	Jasin	61,20	35,88	biurowa
poznański	Dopiewo	113,00	38,58	biurowa
poznański	Suchy Las	127,00	39,37	biurowa
poznański	Suchy Las	175,00	40,00	biurowa
poznański	Przeźmierowo	108,50	25,00	usługowo-handlowa
poznański	Przeźmierowo	111,92	28,00	usługowo-handlowa
poznański	Wysogotowo	112,00	23,50	usługowo-handlowa
poznański	Kobylniki	140,00	21,43	usługowo-handlowa
poznański	Luboń	243,00	34,98	usługowo-handlowa
poznański	Komorniki	359,41	20,02	usługowo-handlowa
poznański	Tulce	120,00	29,17	usługowo-handlowa
poznański	Mosina	114,00	39,47	usługowo-handlowa
poznański	Buk	1378,11	41,00	usługowo-handlowa
średzki	Środa Wlkp.	586,65	30,17	handlowo-usługowa
średzki	Środa Wlkp.	520,60	28,00	handlowo-usługowa
średzki	Środa Wlkp.	418,00	34,00	handlowo-usługowa
krotoszyński	Krotoszyn	304,00	65,00	handlowo-usługowa
krotoszyński	Krotoszyn	133,00	65,00	handlowo-usługowa
gnieźnieński	Gniezno	989,40	40,00	handlowo-usługowa
ostrowski	Ostrów Wlkp.	700,00	50,00	handlowo-usługowa
ostrowski	Ostrów Wlkp.	79,00	62,30	handlowo-usługowa
grodziski	Grodzisk	40,00	45,00	handlowo-usługowa
nowotomyski	N. Tomyśl	50,00	45,00	handlowo-usługowa
poznański	Biedrusko	427,00	1,20	plac składowy
poznański	Paczkowo	900,00	1,00	plac składowy
poznański	Czerwonak	266,00	1,00	plac składowy
poznański	Czerwonak	450,00	1,00	plac składowy
poznański	Skórzewo	3 623,00	1,08	plac składowy
poznański	Biedrusko	467,00	1,10	plac składowy
poznański	Biedrusko	2 647,00	1,28	plac składowy
poznański	Jasin	3 900,00	1,54	plac składowy
poznański	Biedrusko	216,00	2,00	plac składowy
poznański	Biedrusko	250,00	2,00	plac składowy
poznański	Bolechowo	250,00	2,00	plac składowy

Źródło: Opracowanie własne

Czynsze za wynajem powierzchni produkcyjno-magazynowych, magazynowych, biurowych, mieszkalnych czy powierzchni składowych na badanym rynku są bardzo zróżnicowane i wahają się od 1,00 do 65,00 zł/m<sup>2</sup>. Wysokość czynszu zależy głównie od lokalizacji szczegółowej nieruchomości, rodzaju najmowanej/dzierżawionej powierzchni, wielkości powierzchni, standardu i walorów funkcjonalnych zabudowy, od ekspozycji budynku w stosunku do drogi dojazdowej, walorów sąsiedztwa, możliwości parkowania itp.. Budynki nowsze, o lepszym standardzie, oprócz wielu udogodnień funkcjonalnych są często także bardziej energooszczędne niż te starszego typu, co również wpływa na wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu za zlokalizowaną w nich powierzchnię. Innym ważnym czynnikiem, który może wpływać na wysokość czynszów uzyskiwanych za najem powierzchni jest wielkość i standard zaplecza socjalno-sanitarnego. Obiekty o lepiej wyposażonych i wykończonych zapleczach zabezpieczających potrzeby sanitarne pracowników, klientów osiągają często wyższe stawki czynszów.

W stosunku do powierzchni składowych czy ekspozycyjnych istotne są także walory nawierzchni oraz to, czy dany plac jest ogrodzony, oświetlony, monitorowany itp..

#### RYNEK NIERUCHOMOSCI GRUNTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH [TERENY AG, TERENY P]

W celu określenia wartości rynkowej działki gruntu nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2 oraz działek gruntu nr ew. 158/3 i 158/4, jako niezabudowanych (jako części składowych szacowanych kompleksów nieruchomości), 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 2000 m<sup>2</sup> oraz nie większej niż 10000 m<sup>2</sup>.

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

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/1m <sup>2</sup> ]
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

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego*

Na podstawie zanotowanych transakcji sprzedaży nieruchomości nie było możliwe 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	30%	<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"> <li>bardzo dobra (położenie blisko głównych szlaków komunikacji w regionie, podobna funkcjonalnie zabudowa w sąsiedztwie, bardzo dobra ekspozycja) <ul style="list-style-type: none"> <li>dobra (cechy pośrednie)</li> </ul> </li> <li>przeciętna (położenie przy drogach lokalnych, gorsza ekspozycja, zróżnicowana funkcjonalnie zabudowa w sąsiedztwie lub tereny niezagospodarowane)</li> </ul>
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"> <li>bardzo dobre (obowiązujący MPZP, korzystny, proporcjonalny kształt parceli i dobre ukształtowanie terenu) <ul style="list-style-type: none"> <li>dobre (cechy pośrednie)</li> </ul> </li> <li>przeciętne (brak MPZP, obowiązują zapisy Studium, konieczność uzyskania decyzji WZ lub mniej korzystny kształt parceli – np. wydłużony, nieproporcjonalny lub mniej korzystne ukształtowania terenu)</li> </ul>
Powierzchnia gruntu	30%	<p>Gradacja w zależności od powierzchni gruntu.</p> <p>Przyjęto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bardzo dobra (w przedziale 4 000 m<sup>2</sup> – 5 000 m<sup>2</sup>) <ul style="list-style-type: none"> <li>dobra (w przedziale 2 500 m<sup>2</sup> – 3 999 m<sup>2</sup> lub 5 001 m<sup>2</sup> – 6 500 m<sup>2</sup>)</li> </ul> </li> <li>przeciętna (do 2 500 m<sup>2</sup> oraz powyżej 6 500 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
Dostęp do infrastruktury	20%	<p>Gradacja w zależności od dostępności do infrastruktury technicznej.</p> <p>Przyjęto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bardzo dobry (pełen dostęp do sieci inf. technicznej - dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej)</li> <li>dobry (dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej oraz gazowej / telekomunikacyjnej / kanalizacyjnej), brak dostępu do 1 z podstawowych sieci inf. technicznej</li> <li>przeciętny (dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej oraz gazowej / telekomunikacyjnej / kanalizacyjnej), brak dostępu do co najmniej 2 z podstawowych sieci inf. technicznej)</li> </ul>

## 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 przedmiotowych nieruchomości (opisanych powyżej kompleksów nieruchomości, składających się na gospodarczą i funkcjonalną całość) jest funkcja komercyjna – tj. funkcja produkcyjno-magazynowa z zapleczem oraz funkcja handlowo-magazynowa (wynikające m.in. z zapisów obowiązującego dla nieruchomości MZPZ oraz rodzaju wzniesionej obecnie zabudowy), stąd oszacowania wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dokonano dla tych 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 dochodowym, stosując metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto – dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem oraz handlowo-magazynowej, z podziałem na opisane w niniejszym opracowaniu dwa kompleksy nieruchomości stanowiących gospodarczą i funkcjonalną całość. W niniejszym opracowaniu określona została także wartość działek gruntu - jako niezabudowanych, jako części składowych szacowanych kompleksów nieruchomości – stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.*

*W operacie szacunkowym określono także wartość obciążających nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych.*

#### 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:

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

gdzie:

- W – wartość nieruchomości
- $C_{\text{śr}}$  – 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

### PODEJŚCIE DOCHODOWE

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi.

Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem własności budynków i urządzeń oraz lokali na użytkowanym gruncie.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną lub metodę zysków.



Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę.

Techniki wyceny, stosowane w ramach metod sprowadzają się do procedur obliczeniowych, służących do przekształcania dochodu z nieruchomości w wartość. W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się technikę kapitalizacji prostej oraz technikę dyskontowania strumieni dochodów.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz strumienia stałego dochodu rocznego netto i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn strumienia stałego dochodu rocznego netto i współczynnika kapitalizacji:

$$W_N = D_{\text{netto}} / R \quad \text{lub} \quad W_N = D_{\text{netto}} * W_k$$

gdzie:

$W_N$ - wartość nieruchomości,

$D_{\text{netto}}$  – dochód roczny z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie),

$R$  – stopa kapitalizacji,

$W_k$  – współczynnik kapitalizacji.

Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie danych rynkowych, które określają akceptowaną przez rynek stopę zwrotu w danym segmencie rynku. Stopa ta uwzględnia wszelkiego rodzaju ryzyka związane z zainwestowaniem na rynku i w tą konkretną nieruchomość.

Procedura postępowania w technice kapitalizacji prostej:

- określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określenie efektywnego dochodu brutto pomniejszając potencjalny dochód brutto o straty spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują w szczególności:
  - podatek od nieruchomości,
  - opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu,
  - koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości,
  - koszty remontów i konserwacji bieżących,
  - koszty zarządu nieruchomością,
  - wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji ani podatku dochodowego,
- określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i strumieni dochodów operacyjnych netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,

- ustalenie stopy kapitalizacji netto lub współczynnika kapitalizacji netto,
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość, przez stopę kapitalizacji netto ustaloną na podstawie porównywalnych transakcji lub pomnożenie tego dochodu przez współczynnik kapitalizacji netto.

$$W_N = \frac{D_{\text{netto}}}{R_{\text{netto}}} \quad \text{lub} \quad W_N = D_{\text{netto}} * W_k \text{ netto}$$

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, zabudowanych zespołem budynków o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, zapisanych w księgach wieczystych KW Nr PO1P/00273252/9, KW Nr PO1P/00106642/9 i KW Nr PO1P/00084452/9, stanowiących funkcjonalną i gospodarczą całość ( $W_{NZ1}$ )

### ZAŁOŻENIA DO WYCENY:

- Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych, zapisanych w księgach wieczystych KW Nr PO1P/00273252/9, KW Nr PO1P/00106642/9 i KW Nr PO1P/00084452/9 (tj. działek ew. nr 140/10, 140/13 i 139/2), stanowiących zwarty obszar gospodarczy, zabudowany zespołem budynków o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, oszacowano uwzględniając możliwość uzyskania dochodów na poziomie wynikającym z umów najmu podobnych funkcjonalnie powierzchni.
- Przyjęto, że szacowany kompleks nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z prawem oraz zasadami rynkowymi, jako kompleks nieruchomości stanowiących gospodarczą całość, generującą dochody z tytułu najmu istniejącej powierzchni o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym oraz powierzchni składowej.
- Przyjęto, że najem będzie dotyczył całej zabudowy wzniesionej na szacowanym kompleksie nieruchomości.
- Przy ustalaniu stawek czynszu, możliwych do uzyskania za zlokalizowaną na nieruchomościach powierzchnię, dokonano analizy rynku, uwzględniono walory lokalizacyjne nieruchomości, ich powierzchnię, ekspozycję, dostęp do sieci drogowej, stan techniczny i standard oferowanej powierzchni. Poniżej w tabeli przedstawiono przyjęte do wyceny stawki czynszu:

Budynek / Rodzaj powierzchni	Przyjęte stawki dla nieruchomości szacowanej [zł/m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia produkcyjno-magazynowa	20,00
Powierzchnia socjalno-biurowa	25,00
Powierzchnia magazynowa (piętro budynku)	5,00

Powierzchnia składowa (plac)	1,00
------------------------------	------

- Przyjęto, że działki gruntu nr ew. 140/10. 140/13 i 139/2 o łącznej powierzchni 4260 m<sup>2</sup>, służą do obsługi wzniesionej zabudowy, komunikacji, zapewnieniu miejsc parkingowych i nie stanowią źródła odrębnego dochodu, poza zakładaną i uwzględnioną w szacowaniu powietrzną placu składowego, którego powierzchnię przyjęto na ≈1000 m<sup>2</sup> (na podstawie pomiarów w portalu [czerwonak.e-mapa.net](http://czerwonak.e-mapa.net)).
- Powierzchnię najmu przyjęto jako równą powierzchni użytkowej budynków, wzniesionych na szacowanych nieruchomościach.
- Zgodnie z powyższymi założeniami wyceny kompleksu trzech nieruchomości, stanowiących całość funkcjonalną i gospodarczą, na których wzniesiono zabudowę o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, dokonano w podejściu dochodowym, stosując metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.
- Wskaźnik rynkowy utraty wpływów z tytułu strat w dochodach - zaległości czynszowych, pustostanów oszacowano, biorąc pod uwagę m.in. rodzaj i wielkość powierzchni najmu, jej lokalizację, ekspozycję oraz oferowany standard - na poziomie 15% i 50% (dla pow. składowej).
- Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie aktualnie obowiązujących stawek na terenie Gminy Czerwonak.
- Koszt ubezpieczenia nieruchomości, w podstawowym zakresie (od ognia i innych zdarzeń losowych) przyjęto, uwzględniając wielkość zabudowy, na poziomie 3000,- zł/rok.
- Na podstawie informacji uzyskanych w wyniku analizy umów najmu dla podobnych funkcjonalnie powierzchni na rynku lokalnym i regionalnym, w zakresie podziału wydatków operacyjnych związanych z funkcjonowaniem tego typu nieruchomości komercyjnych ustalono, że:
  - Wynajmujący ponoszą: podatki oraz opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości, takie jak: podatek od nieruchomości, koszty ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.
  - Najemcy ponoszą: koszty mediów, koszty zarządzania i ochrony, koszty napraw bieżących i konserwacji.

W wycenie przyjęto podział kosztów zgodnie z panującą tendencją na lokalnym i regionalnym rynku. Ustalone koszty ponoszone przez Wynajmującego, zostały uwzględnione w wydatkach operacyjnych.

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano stopę kapitalizacji.

#### STOPA KAPITALIZACJI

Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomości oraz zwrot wyłożonego kapitału. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążających nieruchomości, wielkość budynków i ich funkcje.

Rozporządzenie Rady Ministrów a dnia 21 września w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- z rynku kapitałowego.

W odniesieniu do rynku nieruchomości stopa zwrotu jest wyznaczana jako relacja rocznego dochodu operacyjnego netto do ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości, w przybliżonych lokalizacjach, bezpośrednio z obrotu rynkowego. Jest to utrudnione bądź ze względu na brak takich transakcji, bądź nieznane są okoliczności ich zawarcia. Dla zweryfikowania dochodowości nieruchomości już sprzedanych potrzebna jest wizja lokalna – niezbędne jest określenie stanu obiektów, ich powierzchni użytkowych i wielkości możliwych do uzyskania stawek czynszu – jest to często niemożliwe ze względu na brak zgody prywatnego właściciela.

Wyznaczenie stopy kapitalizacji na podstawie rynku staje się niemożliwe z uwagi na znikomy charakter transakcji tego typu obiektami na rynku lokalnym i regionalnym. Z uwagi na ograniczony dostęp do informacji na temat rynkowych czynszów najmu oraz cen transakcyjnych obiektów podobnych, dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym stopę kapitalizacji określono na bazie rynku kapitałowego.

Zgodnie z §13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w przypadku braku danych z rynku nieruchomości, stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej określonej z nieruchomości podobnych. Z kolei zgodnie z §12 w przypadku braku danych rynkowych do określenia stopy dyskontowej proponuje się jej określenie na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym.

Stopa dyskontowa odzwierciedla relację pomiędzy rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce a nakładami, jakie należy ponieść na zakup, przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów w inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Zgodnie z notą interpretacyjną– zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości:

pkt 4.3.8 „W przypadku, gdy na analizowanym rynku nieruchomości brak jest wystarczających danych rynkowych, stopę dyskontową ustala się na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem. Należy przy tym zaznaczyć, iż określenie stopy dyskontowej w oparciu o wyniki analizy poziomu stóp zwrotu z wolnych od ryzyka inwestycji na rynku kapitałowym nie oznacza, iż pomiędzy stopami zwrotu na rynku kapitałowym oraz na rynku nieruchomości występuje korelacja. Przyjęcie, jako podstawy wyznaczenia stopy dyskontowej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka oznacza jedynie, że poziom wymaganych stóp zwrotu na rynku nieruchomości powinien w długim okresie czasu być wyższy od poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka

o poziom wymaganej premii za wyższe ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w wycenianą nieruchomość.”

pkt 4.3.9 „Przyjęty do określania wartości rynkowej poziom stopy dyskontowej odzwierciedla, podobnie jak dochody, jej poziom w ujęciu realnym a nie nominalnym.”

#### Obliczenie stopy kapitalizacji

Stopę kapitalizacji można obliczyć z następującej zależności:

$$R = r_b + r_r + r_k$$

gdzie:

$r_b$  - realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania długoterminowych lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa

$r_r$  - ryzyko systematyczne - płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:

- 0,5 ÷ 1% - z tytułu braku płynności,
- do 1% - za zarządzanie,
- 1 ÷ 2% - za atrakcyjność lokaty kapitału,

łącznie: nie więcej niż 4% korekty,

$r_k$  - ryzyko specyficzne - inwestowania na rynku w konkretną nieruchomość, przyjmuje się około:

- dla nieruchomości dobrych – 1 – 2 %,
- dla nieruchomości średnich – 3 – 5 %,
- dla nieruchomości słabych – 6% i więcej.

#### Ryzyko bazowe

Poziom ryzyka bazowego ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa).

Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka ( $r_n$ ) oraz stopie inflacji ( $r_i$ ).

Obliczenie ryzyka bazowego, tj. realnej stopy wolnej od ryzyka, na podstawie znanej stopy nominalnej oraz poziomu inflacji przebiega w oparciu o poniższą formułę (tzw. wzór Fishera):

$$r_b = \left[ \frac{(1 + r_n)}{(1 + r_i)} \right] - 1$$

Według informacji uzyskanych ze strony internetowej [www.obligacjeskarbowe.pl](http://www.obligacjeskarbowe.pl), aktualne oprocentowanie obligacji wynosi:

- dwuletnich o stałym oprocentowaniu – 1,00%,
- trzyletnich o zmiennym oprocentowaniu – 1,10%,
- czteroletnich indeksowanych – 1,30 %,
- dziesięcioletnich indeksowanych – 1,70%,
- dwunastoletnich indeksowanych – 2,00%,

Dla potrzeb niniejszej analizy do dalszych obliczeń przyjęto rentowność obligacji dwunastoletnich w wysokości 2,0% w pierwszym roku odsetkowym, w kolejnych latach 1,5% + inflacja, tj. stopę nominalną przyjęto na poziomie  $- r_n = 1,50\% + \text{inflacja}$ .

Według informacji NBP aktualny wskaźnik inflacji CPI liczonej w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wznosi 17,5 % (listopad 2022r. / listopad 2021r.).

Poziom realnej stopy wolnej od ryzyka wynosi zatem, zgodnie z wzorem Fishera:

$$r_b = ((1+0,015+0,175)/(1+0,175)) - 1 = 1,2766 \% \approx 1,28\%$$

Stopa kapitalizacji dla nieruchomości	
realna stopa wolna od ryzyka	1,28%
premia za ryzyko systematyczne	4,00%
premia za ryzyko specyficzne	6,00%
razem R	11,28%

Biorąc pod uwagę powyższe kalkulacje, przyjęto stopę kapitalizacji w zaokrągleniu w wysokości 11,3%. Tak określona wysokość stopy kapitalizacji odzwierciedla obecną sytuację na rynku, specyfikę, stan i standard oferowanej powierzchni, jaką wzniesiono na szacowanych nieruchomościach.

**UWAGA:** Określona i uwzględniona w wyliczeniach stopa kapitalizacji uwzględnia także element „ryzyka inwestycyjnego” związanego z szacowanym kompleksem nieruchomości, wynikającego m.in. z konieczności przeprowadzenia przeglądu sprawności instalacji wewnętrznych oraz remontu bieżącego części powierzchni, mającego na celu przewrócenie jej do stanu umożliwiającego czerpanie dochodów z najmu na założonym w opracowaniu poziomie. Przyjęta stopa kapitalizacji uwzględnia także ewentualną konieczność uregulowania dostępu do ulicy Łanowej, w przypadku odrębnego zbycia kompleksu nieruchomości, na który składają się działki ew. nr 140/10. 140/13 i 139/2.

## KALKULACJA WARTOŚCI

Potencjalny Dochód Brutto

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia najmu [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [zł/m <sup>2</sup> /m-c]	PDB w skali miesiąca [zł]	PDB w skali roku [zł]
Powierzchnia produkcyjno-magazynowa	1 125,7	20,00	22 514,00	270 168,00
Powierzchnia biurowo-socjalna	359,9	25,00	8 997,50	107 970,00
Powierzchnia magazynowa [na piętrze]	180,2	5,00	901,00	10 812,00
Plac składowy	1 000,0	1,00	1 000,00	12 000,00
<b>Suma</b>				<b>400 950,00</b>

*Efektywny Dochód Brutto*

Rodzaj powierzchni	PDB w skali roku [zł]	Poziom pustostanów [%]	EDB w skali roku [zł]
Powierzchnia produkcyjno-magazynowa	270 168,00	15,00%	229 642,80
Powierzchnia biurowo-socjalna	107 970,00	15,00%	91 774,50
Powierzchnia magazynowa [na piętrze]	10 812,00	15,00%	9 190,20
Plac składowy	12 000,00	50,00%	6 000,00
<b>Suma</b>	<b>400 950,00</b>	<b>x</b>	<b>336 607,50</b>

*Wydatki Operacyjne*

Rodzaj wydatku operacyjnego	Jednostka [m <sup>2</sup> ]	Stawka [PLN/m <sup>2</sup> /rok]	Wartość
Podatki:			
grunt	4260,0	0,93	3 961,80
budynki - pow. komercyjna	1485,6	22,58	33 544,85
Ubezpieczenie		przyjęto	3 000,00
<b>Razem</b>			<b>40 506,65</b>

*Dochód Operacyjny Netto [PLN]*

EDB	WO	DON
336 607,50	40 506,65	296 100,85

*Oszacowana wartość rynkowa części nieruchomości*

Dochód Operacyjny Netto [zł]	Stopa Kapitalizacji	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa [zł, zaokrąglenie]
296 100,85	11,30%	2 620 361,52	<b>2 620 400,-</b>

$$W_{NZ1} = 2\,620\,400,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności kompleksu nieruchomości gruntowych (tj. dz. ew. nr 140/10, 140/13 i 139/2), stanowiących funkcjonalną i gospodarczą całość, zabudowanych zespołem budynków o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnych od obciążenia prawem służebności gruntowej, wynosi:

$$2\,620\,400,- \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony sześćset dwadzieścia tysięcy czterysta złotych

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, zabudowanych zespołem budynków o funkcji handlowo-magazynowej, zapisanych w księgach wieczystych KW Nr PO1P/00292030/6 i KW Nr PO1P/00052830/0, stanowiących funkcjonalną i gospodarczą całość (W<sub>NZ2</sub>)

ZAŁOŻENIA DO WYCENY:

- Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych, zapisanych w księgach wieczystych KW Nr PO1P/00292030/6 i KW Nr PO1P/00052830/0 (tj. działek ew. nr 158/3 i 158/4), stanowiących zwarty obszar gospodarczy, zabudowany zespołem budynków o funkcji handlowo-magazynowej z zapleczem gospodarczym, oszacowano uwzględniając możliwość uzyskania dochodów na poziomie wynikającym z umów najmu podobnych funkcjonalnie powierzchni.
- Przyjęto, że szacowany kompleks nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z prawem oraz zasadami rynkowymi, jako kompleks nieruchomości stanowiących gospodarczą całość, generującą dochody z tytułu najmu istniejącej powierzchni o funkcji handlowo-magazynowej.
- Przyjęto, że najem będzie dotyczył całej zabudowy wzniesionej na szacowanym kompleksie nieruchomości.
- Przy ustalaniu stawek czynszu, możliwych do uzyskania za zlokalizowaną na nieruchomościach powierzchnię, dokonano analizy rynku, uwzględniono walory lokalizacyjne nieruchomości, ich powierzchnię, ekspozycję, dostęp do sieci drogowej, stan techniczny i standard oferowanej powierzchni. Poniżej w tabeli przedstawiono przyjęte do wyceny stawki czynszu:

<b>Budynek / Rodzaj powierzchni</b>	<b>Przyjęte stawki dla nieruchomości szacowanej [zł/m<sup>2</sup>]</b>
Powierzchnia handlowa z zapleczem	36,00
Powierzchnia magazynowo-gospodarcza	16,00
Powierzchnia magazynowa (poddasze budynku)	4,00

- Przyjęto, że działki gruntu nr ew. 158/3 i 158/4 o łącznej powierzchni 2016 m<sup>2</sup>, służą do obsługi wzniesionej zabudowy, komunikacji, zapewnieniu miejsc parkingowych i nie stanowią źródła odrębnego dochodu. Stacja transformatorowa, stanowiąca element infrastruktury technicznej, posadowiona na działce ew. nr 158/4, nie stanowi odrębnego źródła generowania dochodów dla właściciela nieruchomości.
- Powierzchnię najmu przyjęto jako równą powierzchni użytkowej budynków, wzniesionych na szacowanych nieruchomościach (tj. na działce ew. nr 158/3).
- Zgodnie z powyższymi założeniami wyceny kompleksu dwóch nieruchomości, stanowiących całość funkcjonalną i gospodarczą, na których wzniesiono zabudowę o funkcji handlowo-magazynowej, dokonano w podejściu dochodowym, stosując metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej



dochodu netto.

- Wskaźnik rynkowy utraty wpływów z tytułu strat w dochodach - zaległości czynszowych, pustostanów oszacowano, biorąc pod uwagę m.in. rodzaj i wielkość powierzchni najmu, jej lokalizację, ekspozycję oraz oferowany standard - na poziomie 10% i 50% (dla pow. magazynowej na poddaszu).
- Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie aktualnie obowiązujących stawek na terenie Gminy Czerwonak.
- Koszt ubezpieczenia nieruchomości, w podstawowym zakresie (od ognia i innych zdarzeń losowych) przyjęto, uwzględniając wielkość zabudowy, na poziomie 600,- zł/rok.
- Na podstawie informacji uzyskanych w wyniku analizy umów najmu dla podobnych funkcjonalnie powierzchni na rynku lokalnym i regionalnym, w zakresie podziału wydatków operacyjnych związanych z funkcjonowaniem tego typu nieruchomości komercyjnych ustalono, że:
  - Wynajmujący ponoszą: podatki oraz opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości, takie jak: podatek od nieruchomości, koszty ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.
  - Najemcy ponoszą: koszty mediów, koszty zarządzania i ochrony, koszty napraw bieżących i konserwacji.

W wycenie przyjęto podział kosztów zgodnie z panującą tendencją na lokalnym i regionalnym rynku. Ustalone koszty ponoszone przez Wynajmującego, zostały uwzględnione w wydatkach operacyjnych.

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano stopę kapitalizacji.

#### Obliczenie stopy kapitalizacji

Stopę kapitalizacji można obliczyć z następującej zależności:

$$R = r_b + r_r + r_k$$

gdzie:

$r_b$  - realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania długoterminowych lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa

$r_r$  - ryzyko systematyczne - płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:

- 0,5 ÷ 1% - z tytułu braku płynności,
- do 1% - za zarządzanie,
- 1 ÷ 2% - za atrakcyjność lokaty kapitału,

łącznie: nie więcej niż 4% korekty,

$r_k$  - ryzyko specyficzne - inwestowania na rynku w konkretną nieruchomość, przyjmuje się około:

- dla nieruchomości dobrych - 1 - 2 %,
- dla nieruchomości średnich - 3 - 5 %,
- dla nieruchomości słabych - 6% i więcej.

#### Ryzyko bazowe

Poziom ryzyka bazowego ustala się w oparciu o poziom rentowności

bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa).

Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka ( $r_n$ ) oraz stopie inflacji ( $r_i$ ).

Obliczenie ryzyka bazowego, tj. realnej stopy wolnej od ryzyka, na podstawie znanej stopy nominalnej oraz poziomu inflacji przebiega w oparciu o poniższą formułę (tzw. wzór Fishera):

$$r_b = \left[ \frac{(1 + r_n)}{(1 + r_i)} \right] - 1$$

Według informacji uzyskanych ze strony internetowej [www.obligacjeskarbowe.pl](http://www.obligacjeskarbowe.pl), aktualne oprocentowanie obligacji wynosi:

- dwuletnich o stałym oprocentowaniu – 1,00%,
- trzyletnich o zmiennym oprocentowaniu – 1,10%,
- czteroletnich indeksowanych – 1,30 %,
- dziesięcioletnich indeksowanych – 1,70%,
- dwunastoletnich indeksowanych – 2,00%,

Dla potrzeb niniejszej analizy do dalszych obliczeń przyjęto rentowność obligacji dwunastoletnich w wysokości 2,0% w pierwszym roku odsetkowym, w kolejnych latach 1,5% + inflacja, tj. stopę nominalną przyjęto na poziomie –  $r_n = 1,50\% + \text{inflacja}$ .

Według informacji NBP aktualny wskaźnik inflacji CPI liczonej w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wznosi 17,5 % (listopad 2022r. / listopad 2021r.).

Poziom realnej stopy wolnej od ryzyka wynosi zatem, zgodnie z wzorem Fishera:

$$r_b = ((1+0,015+0,175)/(1+0,175)) - 1 = 1,2766 \% \approx 1,28\%$$

Stopa kapitalizacji dla nieruchomości	
realna stopa wolna od ryzyka	1,28%
premia za ryzyko systematyczne	4,00%
premia za ryzyko specyficzne	5,50%
razem R	10,78%

Biorąc pod uwagę powyższe kalkulacje, przyjęto stopę kapitalizacji w zaokrągleniu w wysokości 10,8%. Tak określona wysokość stopy kapitalizacji odzwierciedla obecną sytuację na rynku, specyfikę, stan i standard oferowanej powierzchni, jaką wzniesiono na szacowanych nieruchomościach.

**UWAGA:** Określona i uwzględniona w wyliczeniach stopa kapitalizacji uwzględnia także element „ryzyka inwestycyjnego” związanego z szacowanym kompleksem nieruchomości, wynikającego m.in. z konieczności przeprowadzenia przeglądu sprawności instalacji wewnętrznych oraz remontu bieżącego części powierzchni, mającego na celu przewrócenie jej do stanu

umożliwiającego czerpanie dochodów z najmu na założonym w opracowaniu poziomie.

## KALKULACJA WARTOŚCI

### Potencjalny Dochód Brutto

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia najmu [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [zł/m <sup>2</sup> /m-c]	PDB w skali miesiąca [zł]	PDB w skali roku [zł]
Powierzchnia handlowa z zapleczem	133,1	36,00	4 791,60	57 499,20
Powierzchnia magazynowo-gospodarcza	181,2	16,00	2 899,20	34 790,40
Powierzchnia magazynowa [na poddaszu]	95,9	4,00	383,60	4 603,20
<b>Suma</b>				<b>96 892,80</b>

### Efektywny Dochód Brutto

Rodzaj powierzchni	PDB w skali roku [zł]	Poziom pustostanów [%]	EDB w skali roku [zł]
Powierzchnia handlowa z zapleczem	57 499,20	10,00%	51 749,28
Powierzchnia magazynowo-gospodarcza	34 790,40	10,00%	31 311,36
Powierzchnia magazynowa [na poddaszu]	4 603,20	50,00%	2 301,60
<b>Suma</b>	<b>96 892,80</b>	<b>x</b>	<b>85 362,24</b>

### Wydatki Operacyjne

Rodzaj wydatku operacyjnego	Jednostka [m <sup>2</sup> ]	Stawka [PLN/m <sup>2</sup> /rok]	Wartość
Podatki:			
grunt	2016,0	0,93	1 874,88
budynki - pow. komercyjna	314,3	22,58	7 096,89
Ubezpieczenie	przyjęto		600,00
<b>Razem</b>			<b>9 571,77</b>

### Dochód Operacyjny Netto [PLN]

EDB	WO	DON
85 362,24	9 571,77	75 790,47

### Oszacowana wartość rynkowa części nieruchomości

Dochód Operacyjny Netto [zł]	Stopa Kapitalizacji	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa [zł, zaokrąglenie]
75 790,47	10,80%	701 763,57	<b>701 800,-</b>

$$W_{NZ2} = 701\,800,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności kompleksu nieruchomości gruntowych (tj. dz. ew. nr 158/3 i 158/4), stanowiących funkcjonalną i gospodarczą całość, zabudowanych zespołem budynków o funkcji handlowo-magazynowej z zapleczem gospodarczym, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnych od obciążenia prawem służebności gruntowej i prawem użytkowania, wynosi:

**701 800,- zł**

słownie: siedemset jeden tysięcy osiemset złotych

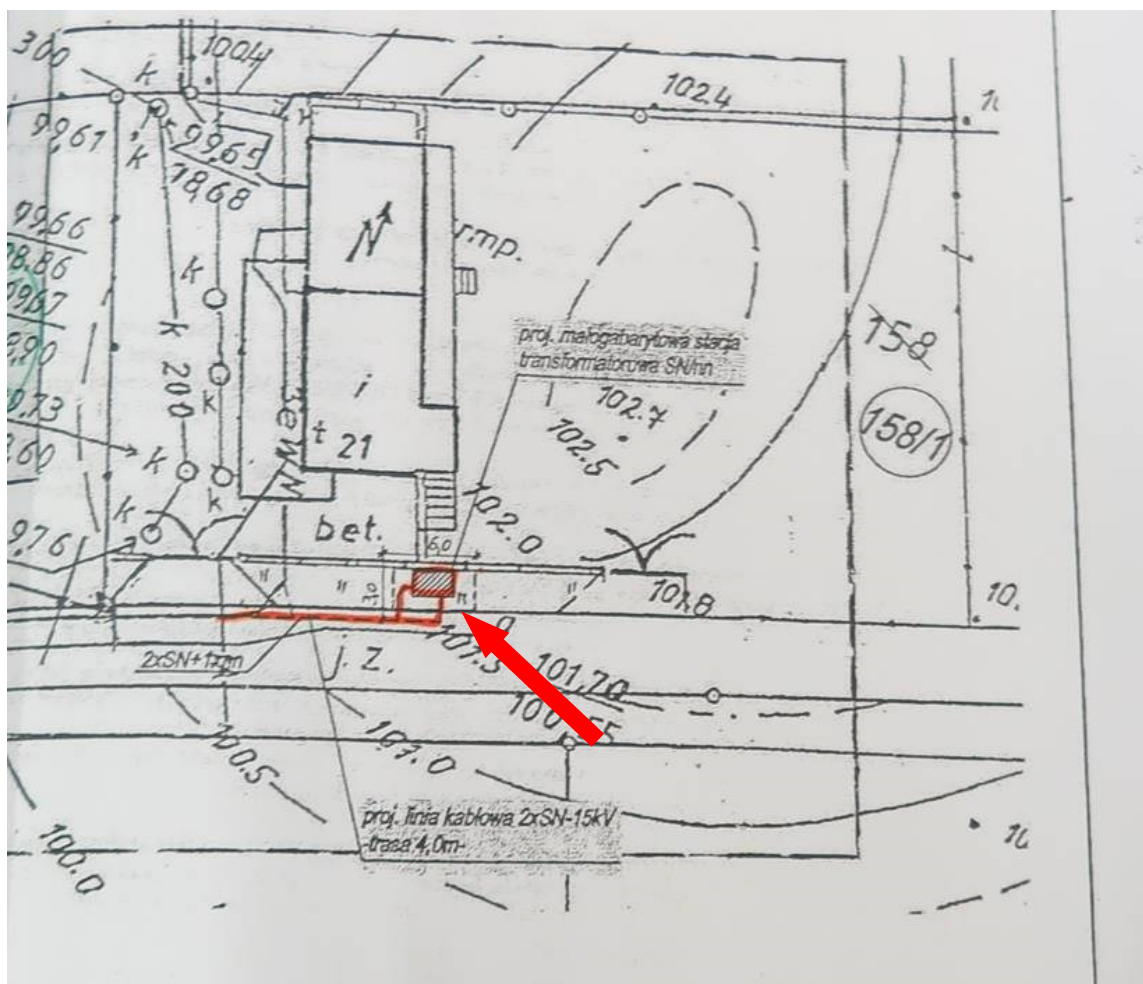
Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych, obciążających szacowane nieruchomości

Określenie wartości prawa służebności przesyłu – dot. nieruchomości zapisanych w KW Nr PO1P/00052830/0 i KW Nr PO1P/00292030/6

W księgach wieczystych KW Nr PO1P/00052830/0 i KW Nr PO1P/00292030/6, prowadzonych odpowiednio dla działek ew. nr 158/4 i 158/3, zapisane jest ograniczone prawo rzeczowe – prawo służebności gruntowej (służebności przesyłu). Wskazane prawo ustanowione zostało na mocy „Umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem i Umowy ustanowienia służebności przesyłu” zawartej dn. 26.01.2012r. (akt not. Rep A Nr 686/2012). Zgodnie z treścią wskazanej umowy notarialnej ustanowione prawo służebności przesyłu sprowadza się do nieodpłatnego, swobodnego dostępu (przechodu i przejazdu) do zlokalizowanej na obecnie wydzielonej działce ew. nr 158/4 stacji transformatorowej, będącej własnością operatora sieci energetycznej (ENEA Operator Sp. z o.o.) w celu prowadzenia prac konserwacyjnych, remontowych etc. Biorąc pod uwagę lokalizację infrastruktury energetycznej – wydzielona działka ew. nr 158/4 o obszarze 0,0018 ha, przylegająca bezpośrednio do drogi dojazdowej (ul. Łanowej) – ustanowione prawo służebności przesyłu nie ma w ocenie autora niniejszego opracowania istotnego wpływu na korzystanie z szacowanego kompleksu nieruchomości, zapisanych w księgach wieczystych KW Nr PO1P/00052830/0 i KW Nr PO1P/00292030/6 – tj. działek ew. nr 158/3 i 158/4, stanowiących funkcjonalną całość gospodarczą. Jako, że lokalizacja stacji transformatorowej nie ma istotnego wpływu na walory funkcjonalne, gospodarcze szacowanego kompleksu nieruchomości, a stanowi zarazem element niezbędnej infrastruktury technicznej, umożliwiającej m.in. korzystanie ze wzniesionej na działce ew. nr 158/3 powierzchni komercyjnej, ustanowione prawo służebności – w ocenie autora niniejszego opracowania – nie ma istotnego wpływu na określoną wartość rynkową kompleksu nieruchomości zapisanych w KW Nr PO1P/00052830/0 i KW Nr PO1P/00292030/6.

Biorąc pod uwagę lokalizację infrastruktury energetycznej i sposób realizacji prawa służebności przesyłu (co obrazuje poniższa grafika) zapisane prawo służebności gruntowej (służebności przesyłu) - w ocenie autora niniejszego opracowania – nie jest obecnie zasadne w stosunku do nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00292030/6 (działka ew. nr

158/3). Po dniu ustanowienia prawa służebności przesyłu na nieruchomości zapisanej w KW Nr PO1P/00052830/0 (na którą składała się pierwotnie działka ew. nr 158/1) dokonany został podział geodezyjny - na działki nr ew. 158/3 i 158/4, a dla działki ew. nr 158/3 utworzono odrębną księgę wieczystą (KW Nr PO1P/00292030/6). Działka ew. nr 158/3 (KW Nr PO1P/00292030/6) nie służy obecnie realizacji prawa służebności gruntowej (służebności przesyłu).



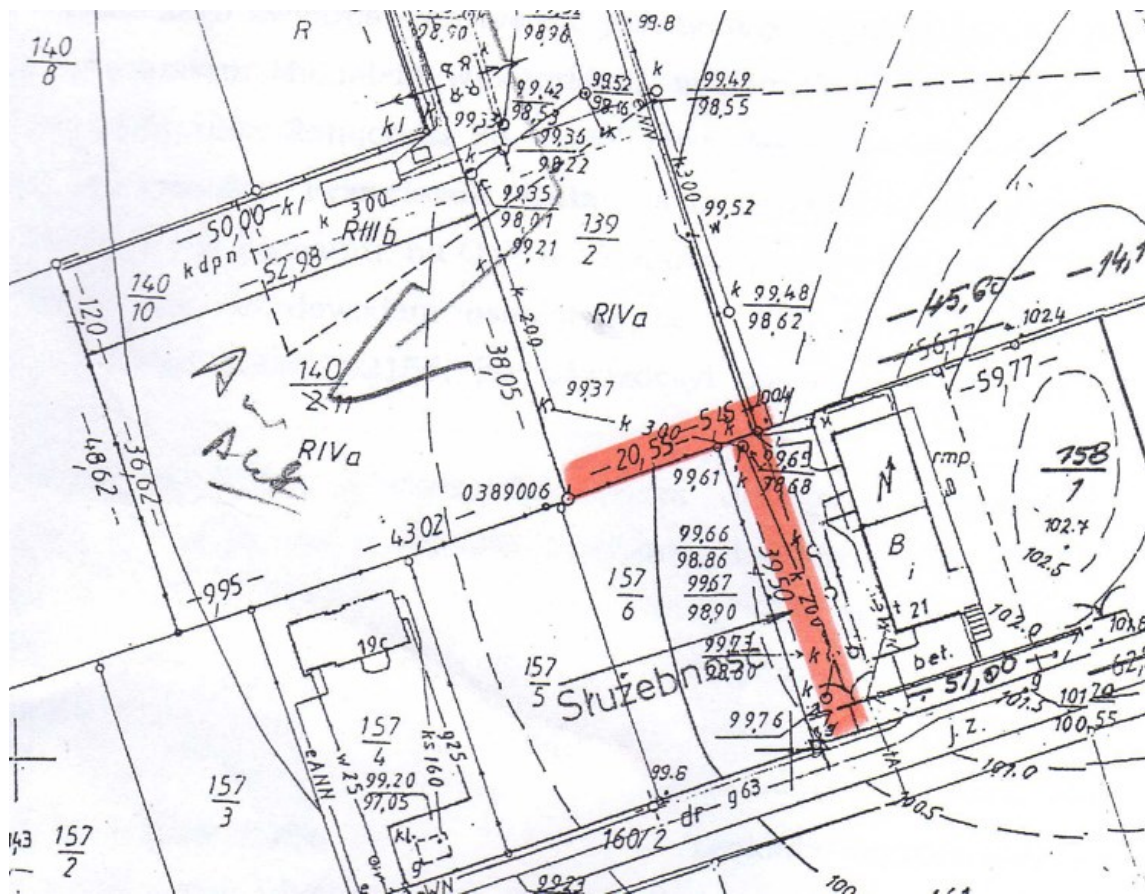
Źródło: akta księgi wieczystej

Określenie wartości prawa służebności gruntowej (prawa przechodu i przejazdu) – dot. nieruchomości zapisanych w KW Nr PO1P/00084452/9, KW Nr PO1P/00052830/0 i KW Nr PO1P/00292030/6

W księgach wieczystych KW Nr PO1P/00084452/9, KW Nr PO1P/00052830/0 i KW Nr PO1P/00292030/6, prowadzonych odpowiednio dla działek ew. nr 139/2, 158/4 i 158/3, zapisane jest ograniczone prawo rzeczowe – prawo służebności gruntowej (służebności przechodu i przejazdu). Wskazane prawo ustanowione zostało na mocy aktu notarialnego pt. „Zrzeczenia się służebności oraz akt ustanowienia służebności” zawartego dn. 12.04.2011r. (akt not. Rep A Nr 2629/2011). Zgodnie z treścią wskazanej umowy na działce ew. nr 139/2 (KW Nr PO1P/00084452/9) oraz działce ew. nr 158/1 (obecnie to działka ew. nr 158/3, zapisana w KW Nr PO1P/00292030/6) ustanowiona została służebność gruntowa (przechodu i przejazdu) pasem gruntu o szerokość 3m, w celu zapewnienia działce ew. nr 140/11 dostępu do drogi publicznej.



Przebieg pasa gruntu, służącego realizacji prawa służebności przechodu i przejazdu, obrazuje załącznik graficzny do wskazanego powyżej aktu notarialnego (fotokopia fragmentu złącznika graficznego do aktu notarialnego poniżej).



Źródło: akt not. Rep A Nr 2629/2011

Powierzchnię pasa gruntu, służącego realizacji prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu, przyjęto na  $\approx 78 \text{ m}^2$  (na działce ew. nr 139/2) i  $\approx 120 \text{ m}^2$  (na działce ew. nr 158/3) - na podstawie pomiarów z mapy ewidencyjnej oraz w portalu <http://czerwona.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  $\approx 78 \text{ m}^2$  oraz  $\approx 120 \text{ m}^2$ ,

C - jednostkowa wartość rynkowa powierzchni działek gruntu ( $\text{zł/m}^2$ ) służących realizacji prawa służebności gruntowej - przyjęto na podstawie wyliczeń dokonanych w niniejszym operacie szacunkowym (wyliczenia wartości jednostkowej gruntu przedstawione poniżej),

K - współczynnik korekcyjny, uwzględniający inne elementy wpływające na

wartość szacowanego prawa – przyjęto na poziomie 0,5 – z uwagi na fakt, iż część nieruchomości (działek gruntu) służących realizacji zapisanego prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu zapewnia także komunikację, dostęp do drogi publicznej dla nieruchomości obciążonych.

Stąd:

$$W_{SG\_139/2} = 78 \text{ m}^2 \times 166,90 \text{ zł/m}^2 \times 0,5$$

$$W_{SG\_139/2} = 6 509,10 \text{ zł} \approx 6 500,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu, obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr ew. 139/2 (KW Nr PO1P/00084452/9), wynosi:

**6 500,- zł**

słownie: sześć tysięcy pięćset 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.

$$W_{SG\_158/3} = 120 \text{ m}^2 \times 139,04 \text{ zł/m}^2 \times 0,5$$

$$W_{SG\_158/3} = 8 342,40 \text{ zł} \approx 8 300,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu, obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr ew. 158/3 (KW Nr PO1P/00292030/6), wynosi:

**8 300,- zł**

słownie: osiem tysięcy trzysta 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

Biorąc pod uwagę lokalizację pasa gruntu, służącego realizacji prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu, zapisane prawo służebności gruntowej (w ocenie autora niniejszego opracowania) nie jest obecnie zasadne w stosunku do nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00052830/0 (działka ew. nr 158/4). Po dniu ustanowienia prawa służebności gruntowej na nieruchomości zapisanej w KW Nr PO1P/00052830/0 (na którą składała się pierwotnie działka ew. nr 158/1) dokonany został podział geodezyjny - na działki nr ew. 158/3 i 158/4, a dla działki ew. nr 158/3 utworzoną odrębną księgą wieczystą (KW Nr PO1P/00292030/6). Działka ew. nr 158/4 (KW Nr PO1P/00052830/0) nie służy obecnie do realizacji zapisanego prawa służebności gruntowej przechodu i przejazdu.

Określenie wartości prawa użytkowania – dot. nieruchomości zapisanej w KW Nr PO1P/00292030/6

W księdze wieczystej KW PO1P/00292030/6, prowadzonej dla działki ew. nr 158/3, zapisane jest ograniczone prawo rzeczowe – prawo użytkowania. Wskazane prawo ustanowione zostało na mocy aktu notarialnego pt. „Akt

ustanowienia prawa użytkowania” zawartego dn. 20.09.2013r. (akt not. Rep A Nr 8131/2013). Zgodnie z treścią wskazanej umowy, Uprawniony z jej tytułu podmiot ma prawo do nieograniczonego, nieodpłatnego dostępu i użytkowania 3 pomieszczeń w przyziemiu budynku wzniesionego na działce ew. nr 158/3. Łączną powierzchnię pomieszczeń obciążonych ustanowionym prawem użytkowania (wskazanych w treści aktu notarialnego) określono na 41,7 m<sup>2</sup> (na podst. udostępnionych fragmentów dok. projektowej). Prawo użytkowania zostało ustanowienie na czas nieokreślony.

Wartość ustanowionego na przedmiotowej nieruchomości prawa użytkowania, stanowi funkcję następujących elementów:

- czynszu, jaki można by uzyskać z tyt. wynajmu powierzchni służącej realizacji prawa (czynszu najmu) – Wcz,
- czasu, w którym nabywca przedmiotowej nieruchomości zostanie pozbawiony dochodu, jaki mógłby uzyskać z tyt. wynajmu części powierzchni budynku handlowo-magazynowego, służącego realizacji ustanowionego prawa.

**UWAGA:** Szacując wartość rynkową prawa użytkowania, obciążającego nieruchomość, przyjęto założenie dot. dalszego okresu trwania tegoż prawa – tj. przyjęto założenie (wobec braku innych danych), że prawo to wygaśnie na skutek niewykonywania przez uprawniony podmiot po okresie 10 lat (licząc od dnia określenia wartości rynkowej).

Wartość prawa użytkowania została określona według poniższej formuły:

$$W_u = W_{cz} \times W_k$$

gdzie:

$W_u$  – wartość prawa użytkowania

$W_{cz}$  – wysokość rocznego czynszu, jaki można uzyskać z tyt. najmu pow. służącej realizacji prawa użytkowania

$W_k$  – współczynnik kapitalizacji

W powyższym wzorze zastosowano czasowy współczynnik kapitalizacji określony wg formuły:

$$W_k = [1 - 1 / (1 + R)^n] / R$$

gdzie:

$n$  – ilość lat pozbawienia właściciela nieruchomości dochodów – przyjęto 10 lat,

$R$  – stopa kapitalizacji – określona w niniejszym opracowaniu (10,8%).

#### Określenie wysokości czynszu rocznego (Wcz)

Wysokość czynszu rocznego, możliwego do uzyskania za powierzchnię zlokalizowaną na nieruchomości, obciążoną prawem użytkowania, określono przyjmując założenie dot. wysokości stawki czynszu zbieżne z przyjętymi już w tym zakresie założeniami w niniejszym opracowaniu (przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości). Mając na uwadze charakter obciążającego



prawa – pominięto element strat w dochodach, wynikających z zaległości czynszowych, występowania okresów beczynszowych (pustostanów).

*Potencjalny czynsz roczny*

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia najmu [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [zł/m <sup>2</sup> /m-c]	czynsz w skali miesiąca [zł]	czynsz w skali roku [zł]
Powierzchnia gospodarcza	41,7	16,00	667,20	8 006,40

**Wcz ≈ 8 000,- zł/rok**

Obliczenie czasowego współczynnika kapitalizacji (Wk) – dla oszacowania wartości prawa użytkowania

$$Wk = [1 - 1 / (1 + R)^n] / R$$

dla:

$$R = 10,8\%$$

$$n = 10 \text{ lat}$$

$$Wk = [1 - 1 / (1 + 0,108)^{10}] / 0,108$$

$$\mathbf{Wk = 5,9389 \approx 5,94}$$

Obliczenie wartości prawa użytkowania (W<sub>U</sub>)

$$W_U = Wcz \times Wk$$

$$W_U = 8\,000,- \text{ zł} \times 5,94$$

$$W_U = 47\,520,00 \approx 47\,500,- \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_U = 47\,500,- \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania, obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr ew. 158/3 (KW Nr PO1P/00292030/6), wynosi:

**47 500,- zł**

słownie: czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych

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

Określenie wartości rynkowej prawa własności działek gruntu nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2 oraz wartości rynkowej prawa własności działek gruntu nr ew. 158/3 i 158/4, jako niezabudowanych (jako części składowych szacowanych kompleksów nieruchomości) - W<sub>G</sub>

Określenie wartości rynkowej prawa własności działek gruntu nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2 o łącznej powierzchni 4260 m<sup>2</sup>, jako niezabudowanych – W<sub>G1</sub>

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

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/1m <sup>2</sup> ]
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

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 <sup>2</sup> [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 <sup>2</sup> [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	174,32
cena minimalna	92,48
cena maksymalna	247,44

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{92,48}{174,32}$	=	0,5305
Vmax	=	$\frac{247,44}{174,32}$	=	1,4194

Przedstawienie szacowanych działek gruntu (nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2), w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Kicin, gm. Czerwonak
Data wyceny	październik 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja i sąsiedztwo: przeciętna Warunki zabudowy i zagospodarowania: dobre Powierzchnia gruntu: b. dobra Dostęp do infrastruktury: b. dobry

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanych działek gruntu (nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja i sąsiedztwo	30%	0,1592	-	0,4258	0,1592
Warunki zabudowy	20%	0,1061	-	0,2839	0,1950
Powierzchnia gruntu	30%	0,1592	-	0,4258	0,4258
Dostęp do infrastruktury	20%	0,1061	-	0,2839	0,2839
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>0,5305</b>	<b>-</b>	<b>1,4194</b>	<b>1,0639</b>

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja i sąsiedztwo	0,1592	0,2925	0,4258
Warunki zabudowy	0,1061	0,1950	0,2839
Powierzchnia gruntu	0,1592	0,2925	0,4258
Dostęp do infrastruktury	0,1061	0,1950	0,2839

Wartość rynkową szacowanych działek gruntu obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

*WG* – wartość rynkowa nieruchomości (działek gruntu)

*C<sub>sr</sub>* – określona cena średnia 1m<sup>2</sup> powierzchni działek gruntu (zł/m<sup>2</sup>)

*u<sub>i</sub>* – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działek gruntu ( *i* = 1 ... *n* )

*P* – powierzchnia działek gruntu (m<sup>2</sup>)

$$W_{G1} = 174,32 \text{ zł/m}^2 \times 1,0639 \times 4260 \text{ m}^2 \times 0,9 = 711\,049,99 \text{ zł}$$

$$W_{G1} \approx 711\,000,- \text{ zł [tj. } \approx 166,90 \text{ zł/m}^2]$$

Wartość rynkowa prawa własności działek gruntu nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2, jako niezabudowanych (jako części składowych szacowanego kompleksu nieruchomości), wynosi:

**711 000,- zł**

słownie: siedemset jedenaście tysięcy złotych

Uzasadnienie dla zastosowania dodatkowego współczynnika korekcyjnego  $K=0,9$ :

Z uwagi na fakt, iż południowa część obszaru nieruchomości (dz. ew. nr 140/10. 140/13 i 139/2) zlokalizowana jest w strefie oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia, co stanowi dodatkowe ograniczenie dla możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości i odróżnia je nieco od typowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku, zdecydowano o zastosowaniu dodatkowego współczynnika korygującego wartość rynkową w wysokości 0,9. Zastosowanie dodatkowego współczynnika korygującego wartość rynkową jest zgodne z zapisami Noty Interpretacyjnej – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej prawa własności działek gruntu nr ew. 158/3 i 158/4 o łącznej powierzchni 2016 m<sup>2</sup>, jako niezabudowanych –  $W_{G2}$

Oszacowania wartości rynkowej prawa własności działek gruntu nr ew. 158/3 i 158/4, jako niezabudowanych, dokonano na podstawie zanotowanych transakcji sprzedaży podobnych funkcjonalnie nieruchomości na rynku lokalnym, przedstawionych w tabeli *Zestawienie transakcji - nieruchomości niezabudowane [tereny AG/P]*.

Przedstawienie szacowanych działek gruntu (nr ew. 158/3 i 158/4), w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Kicin, gm. Czerwonak
Data wyceny	październik 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja i sąsiedztwo: przeciętna Warunki zabudowy i zagospodarowania: b. dobre Powierzchnia gruntu: przeciętna Dostęp do infrastruktury: b. dobry

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanych działek gruntu (nr ew. 158/3 i 158/4):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja i sąsiedztwo	30%	0,1592	-	0,4258	0,1592
Warunki zabudowy	20%	0,1061	-	0,2839	0,2839
Powierzchnia gruntu	30%	0,1592	-	0,4258	0,1592
Dostęp do infrastruktury	20%	0,1061	-	0,2839	0,2839
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>0,5305</b>	-	<b>1,4194</b>	<b>0,8861</b>

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja i sąsiedztwo	0,1592	0,2925	0,4258
Warunki zabudowy	0,1061	0,1950	0,2839
Powierzchnia gruntu	0,1592	0,2925	0,4258
Dostęp do infrastruktury	0,1061	0,1950	0,2839

Wartość rynkową szacowanych działek gruntu obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

*WG* – wartość rynkowa nieruchomości (działek gruntu)

*C<sub>sr</sub>* – określona cena średnia 1m<sup>2</sup> powierzchni działek gruntu (zł/m<sup>2</sup>)

*u<sub>i</sub>* – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działek gruntu ( *i* = 1 ... *n* )

*P* – powierzchnia działek gruntu (m<sup>2</sup>)

$$W_{G2} = 174,32 \text{ zł/m}^2 \times 0,8861 \times 2016 \text{ m}^2 \times 0,9 = 280\,261,21 \text{ zł}$$

$$W_{G1} \approx 280\,300,- \text{ zł [tj. } \approx 139,04 \text{ zł/m}^2]$$

Wartość rynkowa prawa własności działek gruntu nr ew. 158/3 i 158/4, jako niezabudowanych (jako części składowych szacowanego kompleksu nieruchomości), wynosi:

**280 300,- zł**

słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy trzysta złotych

Uzasadnienie dla zastosowania dodatkowego współczynnika korekcyjnego *K*= 0,9:

*Z uwagi na fakt, iż wschodnia część obszaru nieruchomości (dz. ew. nr 158/3) ma odmienne przeznaczenie wynikające z zapisów obowiązującego MPZP (tereny łąk i pastwisk, bez możliwości wzniesienia zabudowy komercyjnej) oraz dodatkowo jest zlokalizowana w strefie oddziaływania gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, co stanowi ograniczenie dla możliwego sposobu zagospodarowania obszaru nieruchomości i odróżnia ją nieco od typowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku, zdecydowano o zastosowaniu dodatkowego współczynnika korygującego wartość rynkową w wysokości 0,9. Zastosowanie dodatkowego współczynnika korygującego wartość rynkową jest zgodne z zapisami Noty Interpretacyjnej – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.*

## **10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, w części powierzchni zabudowanych, tworzących funkcjonalną i gospodarczą całość, zapisanych w księgach wieczystych Nr PO1P/00273252/9, PO1P/00106642/9 i PO1P/00084452/9, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnych od obciążenia prawem służebności gruntowej, wynosi:

**2 620 400,- zł**

słownie: dwa miliony sześćset dwadzieścia tysięcy czterysta złotych

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności działek gruntu nr ew. 140/10, 140/13 i 139/2, jako niezabudowanych (jako części składowych szacowanego kompleksu nieruchomości), wynosi:

**711 000,- zł**

słownie: siedemset jedenaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, zabudowanych, tworzących funkcjonalną i gospodarczą całość, zapisanych w księgach wieczystych Nr PO1P/00292030/6 i PO1P/00052830/0, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnych od obciążenia prawem służebności gruntowej i prawem użytkowania, wynosi:

**701 800,- zł**

słownie: siedemset jeden tysięcy osiemset złotych

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności działek gruntu nr ew. 158/3 i 158/4, jako niezabudowanych (jako części składowych szacowanego kompleksu nieruchomości), wynosi:

**280 300,- zł**

słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy trzysta złotych

Wartość rynkowa prawa służebności gruntowej (przechodu i przejazdu), obciążającego nieruchomość gruntową, zapisaną w KW Nr PO1P/00084452/9 (dz. ew. nr 139/2), wynosi:

**6 500,- zł**

słownie: sześć tysięcy pięćset złotych

Wartość rynkowa prawa służebności gruntowej (przechodu i przejazdu), obciążającego nieruchomość gruntową, zapisaną w KW Nr PO1P/00292030/6 (dz. ew. nr 158/3), wynosi:

**8 300,- zł**

słownie: osiem tysięcy trzysta złotych

Wartość rynkowa prawa użytkowania, obciążającego nieruchomość gruntową, zapisaną w KW Nr PO1P/00292030/6 (dz. ew. nr 158/3), wynosi:

**47 500,- zł**

słownie: czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych

***UWAGA:*** Ustanowione na nieruchomościach ograniczone prawa rzeczowe (prawa służebności gruntowych i prawo użytkowania) stanowią obciążenia dla przedmiotowych nieruchomości – tj. mają ujemny wpływ na ich postrzeganie przez potencjalnych nabywców, na ich wartość rynkową.

Oszacowane wartości rynkowe prawa własności nieruchomości gruntowych, w części powierzchni zabudowanych są wynikiem cech, walorów przedmiotowych nieruchomości, w tym ich walorów powierzchniowych, lokalizacyjnych i funkcjonalnych oraz aktualnej sytuacji na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej. Sprzedaż nieruchomości, biorąc pod uwagę walory powierzchniowe, funkcję, aktualny stan wzniesionej zabudowy oraz istniejące obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, może wymagać dłuższego okresu ekspozycji na rynku nieruchomości.

## **11. KLAUZULE**

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły uzyskane dokumenty geodezyjne oraz wgląd do ksiąg wieczystych za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 28.10.2022r. oraz w dniu 13.12.2022r.. Badano także akta ksiąg wieczystych w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu.
- 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 28.10.2022r..
- ⌘ Operat szacunkowy zawiera 71 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 informacji o przeznaczeniu nieruchomości
- Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

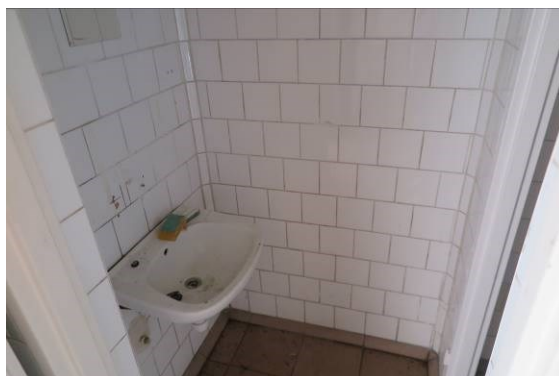


**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA  
WIDOK ZEWNĘTRZNY – NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCE DZIAŁKI  
EWIDENCYJNE 158/3, 158/4**





## BUDNEK HANDLOWO-MAGAZYNOWY [WNĘTRZA]











## ULICA ŁANOWA, SĄSIEDZTWO



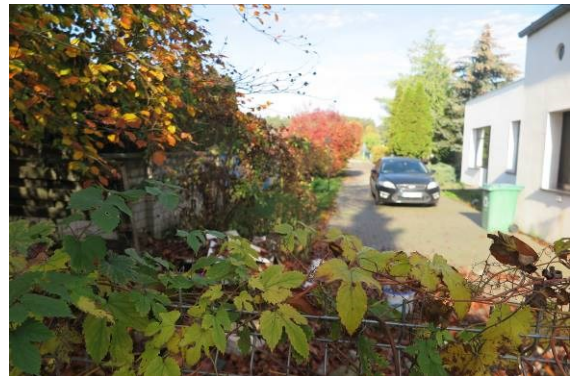




**WIDOK ZEWNĘTRZNY – NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCE DZIAŁKI  
EWIDENCYJNE 140/10, 140/13, 139/2**



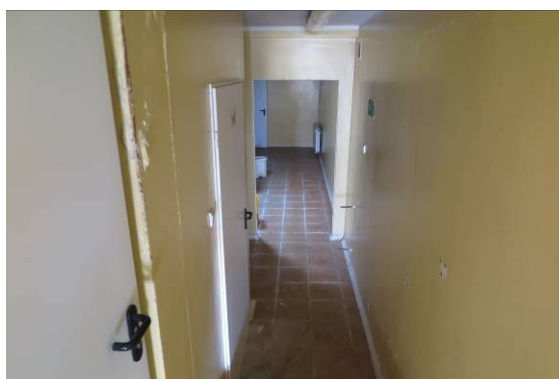


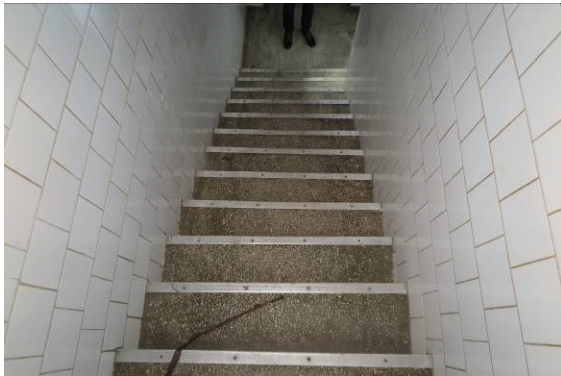




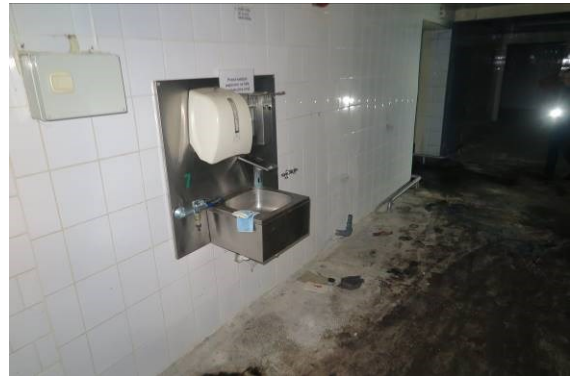


## BUDNEK PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWY Z ZAPLECZEM SOCJALNO-BIUROWYM [WNĘTRZA]



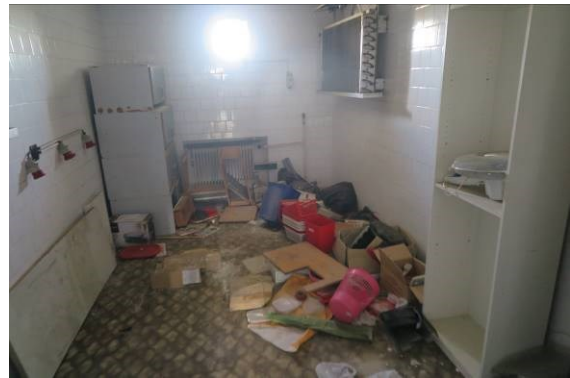


















## ULICA ROLNA, SĄSIEDZTWO



**PROTOKÓŁ**  
**z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1P/00273252/9**  
**Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu**  
**V Wydział Ksiąg Wieczystych**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)**

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 140/10;

Identyfikator działki: 302104 2.0004.140/10;

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Czerwonak;

Miejscowość: Kicin;

Sposób korzystania: R - grunty orne;

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

PO1P / 00106642 / 9, 0,0858 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0858 ha.

**DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)**

Brak wpisów.

**DZIAŁ II (własność)**

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 3;

Wielkość udziału: 1/1;

Właściciel: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Nowa" Spółka Akcyjna z/s w Kicinie, Regon: 63079757400000.

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

*Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. REP.C. / USKA / 15110 / 18 - 2018-11-26, 12:28:53

Numer wpisu: 5;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.6401823.2019.1.EGZE73 z dnia 2.07.2019r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 6;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.14151908.2020.1.EGZE73 z dnia 3.01.2020r. na rzecz wierzyciela



wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 7;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.23447753.2020.1.EGZE73 z dnia 11.09.2020r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 8;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.26811958.2020.1.EGZE73 z dnia 17 grudnia 2020r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 9;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.31476759.2021.1.KANC11 z dnia 24.03.2021r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 10;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.41032786.2021.1.EGZE73 z dnia 07.10.2021r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SAEE-2.711.60008165.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 12;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.61885384.2022.1.EZFJ z dnia 25.10.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.2. pod poz 1;

Wierzyciel: Skarb Państwa - 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 umowna łączna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 750000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność kapitałowa, odsetkowa i inne koszty z tytułu umowy kredytu numer PO/01/SGB24/RB/2010;

Termin zapłaty: 2012-01-12;

Inne informacje: Hipoteka obciąża łącznie nieruchomości ujawnione w księgach wieczystych: PO1P/00084452/9, PO1P/00106642/9 oraz PO1P/00273267/7;

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z/s w Poznaniu, Regon: 00484824700000;

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 276091,06 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćdziesiąt jeden złotych 06/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 09/2010, 01/2011-02/2011;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 54676,65 zł (słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt sześć złotych 65/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 12609,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy sześćset dziewięć złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 7813,65 zł (słownie: siedem tysięcy osiemset trzynaście złotych 65/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług objęte tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 19278,60 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem złotych 60/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek rolny od osób prawnych wraz z odsetkami i kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;

Numer hipoteki (roszczenia): 7;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 48456,15 zł (słownie: czterdzieści osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych 15/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa-Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000.

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. oraz w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*

**PROTOKÓŁ**  
**z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1P/00106642/9**  
**Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu**  
**V Wydział Ksiąg Wieczystych**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)**

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 140/13;

Identyfikator działki: 302104 2.0004.140/13;

Obszar ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Czerwonak;

Miejscowość: Kicin;

Sposób korzystania: R - grunty orne;

Przyłączenie (obszar): 0,0216 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0216 ha.

**DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)**

Brak wpisów.

**DZIAŁ II (własność)**

*Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. // 21897 / 04 / 0 –

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 4;

Wielkość udziału: 1/1;

Właściciel: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Nowa" S. A. z/s w Kicinie, Regon: 63079757400000.

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Numer wpisu: 6;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.14151638.2020.1.EGZE73 z dnia 03 stycznia 2020 roku na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak;

Nieruchomość współobciążona:

Numer księgi wieczystej: PO1P / 00120903 / 1;

Numer wpisu: 5;

Rodzaj zmiany: 3.4.1.6 Lista nieruchomości współobciążonych;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 7;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.23447314.2020.1.EGZE73 z dnia 11 września 2020 roku na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak;

Nieruchomość współobciążona:

Numer księgi wieczystej: PO1P / 00120903 / 1;

Numer wpisu: 5;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 8;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.26811616.2020.1.EGZE73 z dnia 17 grudnia 2020 roku na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 9;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.31476717.2021.1.KANC11 z dnia 24.03.2021r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 10;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.41032761.2021.1.EGZE73 z dnia 7.10.2021r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.6006848.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 12;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.61883861.2022.1.EZFJ z dnia 25.10.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.2. pod poz 1;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

#### **DZIAŁ IV (hipoteka)**

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 750000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność kapitałowa, odsetkowa i inne koszty z tytułu umowy kredytu numer PO/01/SGB24/RB/2010;

Termin zapłaty: 2012-01-12;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00084452 / 9;

Nr hipoteki: 4;

Rodzaj zmiany: W polu nr 4.4.1.9 zmieniono termin spłaty kredytu na dzień "2012-01-12";

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z/s w Poznaniu, Regon: 00484824700000;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 209926,17 zł (słownie: dwieście dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć złotych 17/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 07/2010-08/2010;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 111436,50 zł (słownie: sto jednaście tysięcy czterysta trzydzieści sześć złotych 50/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułem wykonawczym;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 10617,15 zł (słownie: dziesięć tysięcy sześćset siedemnaście złotych 15/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułem wykonawczym;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 4161,30 zł (słownie: cztery tysiące sto sześćdziesiąt jeden złotych 30/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa.

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. oraz w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*

**PROTOKÓŁ**  
**z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1P/00084452/9**  
**Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu**  
**V Wydział Ksiąg Wieczystych**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)**

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 139/2;

Identyfikator działki: 302104 2.0004.139/2;

Obszar ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Czerwonak;

Miejscowość: Kicin;

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane;

Obszar całej nieruchomości: 0,3186 ha.

**DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)**

Brak wpisów.

**DZIAŁ II (własność)**

*Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. // 21898 / 04 / 0 -

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 4;

Wielkość udziału: 1/1;

Właściciel: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Nowa" S. A. z/s w Kicinie, Regon: 63079757400000.

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością;

Treść wpisu: Służebność gruntowa;

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca:

Numer księgi: PO1P / 00273267 / 7;

Inne informacje: Działka nr 140/11;

Numer wpisu: 7;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.14152214.2020.1.EGZE73 z dnia 3.01.2020r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 8;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.23448135.2020.1.EGZE73 z dnia 11 września 2020r. na rzecz wierzyciela ujawnionego w polu 3.4.3.1;

Numer wpisu: 9;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.26811991.2020.1.EGZE73 z dnia 17 grudnia 2020r. z dnia 11 września 2020r.;

Numer wpisu: 10;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.31477191.2021.1.KANC11 z dnia 24.03.2021r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 11;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję z nieruchomości w trybie administracyjnym przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu - na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.41032799.2021.1.EGZE73 z dnia 07 października 2021r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 12;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.60009021.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.3. pod poz 1;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 13;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu wszczął egzekucję administracyjną z nieruchomości w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.61886132.2022.1.EZFJ z dnia 25.10.2022r. na rzecz wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.2. pod poz 1;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.



#### **DZIAŁ IV (hipoteka)**

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 750000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność kapitałowa, odsetkowa i inne koszty z tytułu umowy kredytu numer PO/01/SGB24/RB/2010;

Termin zapłaty: 2012-01-12;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00106642 / 9;

Nr hipoteki: 2;

Rodzaj zmiany: W polu nr 4.4.1.9 zmieniono termin spłaty kredytu na dzień "2012-01-12";

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. z/s w Poznaniu, Regon: 00484824700000;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 220559,46 zł (słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 46/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 05/2010-06/2010;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 13704,75 zł (słownie: trzynaście tysięcy siedemset cztery złote 75/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności wskazane tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 7;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 93429,30 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterysta dwadzieścia dziewięć złotych 30/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności wskazane tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Wójt Gminy Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 00053309600000;

Numer hipoteki (roszczenia): 8;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 115673,00 zł (słownie: sto piętnaście tysięcy

sześćset siedemdziesiąt trzy złote 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności wskazane tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 9;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 11050,80 zł (słownie: jedenaście tysięcy pięćdziesiąt złotych 80/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od towarów i usług;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 10;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 18734,40 zł (słownie: osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;

Numer hipoteki (roszczenia): 11;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 19086,60 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemdziesiąt cztery złote 60/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;

Numer hipoteki (roszczenia): 12;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 51739,20 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych 20/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;

Numer hipoteki (roszczenia): 13;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 46771,20 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 20/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;

Numer hipoteki (roszczenia): 14;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 57826,50 zł (słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych 50/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte podstawami wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer hipoteki (roszczenia): 15;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 4061,20 zł (słownie: cztery tysiące sześćdziesiąt jeden złotych 20/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności o zapłatę rocznej opłaty za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej zgodnie z tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Marszałek Województwa Wielkopolskiego z/s w Poznaniu, Regon: 631268501.

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. oraz w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*

**PROTOKÓŁ**  
**z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1P/00292030/6**  
**Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu**  
**V Wydział Ksiąg Wieczystych**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)**

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 158/3;

Identyfikator działki: 302104 2.0004.158/3;

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Czerwonak;

Miejscowość: Kicin;

Ulica: Łanowa 21;

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane;

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

PO1P / 00052830 / 0, 0,1998 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,1998 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: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe "Nowa" Spółka Akcyjna z/s  
w Kicinie, Regon: 63079757400000.

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością;

Treść wpisu: Służebność gruntowa;

Nieruchomość współobciążona:

Numer księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Numer wpisu: 1;

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:

Numer księgi: PO1P / 00273267 / 7;

Inne informacje: Działka nr 140/11;

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe;

Treść wpisu: Służebność przesyłu o treści określonej w paragrafie 7 podstawy  
wpisu;

Nieruchomość współbciążona:

Numer księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Numer wpisu: 1;

Uprawniony: Enea Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, Regon: 30045539800000;

Numer wpisu: 3;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe;

Treść wpisu: Nieodpłatne prawo użytkowania nieruchomości - o treści bliżej określonej w par. 3 aktu stanowiącego podstawę wpisu;

Uprawniony: "Nowa - Zakłady Mięsne" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Kicinie, Regon: 30127114000000;

Numer wpisu: 4;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Z nieruchomości wszczęto egzekucję administracyjną w związku z zajęciem nieruchomości z dnia 2 października 2015r. nr EA/1924037/15KW;

Rodzaj zmiany: Wszczęto egzekucję z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, II Oddział w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.2242880.2018.1.EGZE73 z dnia 21.11.2018r.;

Rodzaj zmiany: Wszczęto egzekucję z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.2242916.2018.1.EGZE73 z dnia 21.11.2018r.;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00102297200072;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Oddział II w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer wpisu: 5;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE 2.711.6399749.2019.1.EGZE73 z dnia 02 lipca 2019r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 6;

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Wójta Gminy Czerwonak, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE 2.711.9404953.2019.1.EGZE73 z dnia 16.09.2019r.;

Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 7;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.14150648.2020.1.EGZE73 z dnia 03 stycznia 2020 roku;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 8;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.23446561.2020.1.EGZE73 z dnia 11.09.2020r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 9;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.26810592.2020.1.EGZE73 z dnia 17.12.2020r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 10;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.41031604.2021.1.EGZE73 z dnia 07.10.2021 r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 11;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.60004258.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

#### **DZIAŁ IV (hipoteka)**

Numer hipoteki (roszczenia): 1;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna;  
Suma (słownie), waluta: 400000,00 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami, w tym kosztami prowizji z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 5 maja 2010 roku zmienionej aneksem z dnia 6-02-2012 zgodnie z par.3 niniejszego aktu stanowiącego podstawę

wpisu, akt notarialny Rep.A Nr 825/2012 z dnia 27-02-2012;

Księga współbciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00273265 / 3;

Nr hipoteki: 2;

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 2;

Wierzyciel hipoteczny: Aleksander Franciszek Kniat, Pesel: 83031502156;

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 213062,26 zł (słownie: dwieście trzynaście tysięcy sześćdziesiąt dwa złote 26/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 01/2010-04/2010, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;

Księga współbciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 3;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 73414,35 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta czternaście złotych 35/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Księga współbciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 4;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 62541,30 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści jeden złotych 30/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Księga współbciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 5;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 2519,40 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewiętnaście złotych 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00052830 / 0;

Nr hipoteki: 6;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 15605,70 zł (słownie: piętnaście tysięcy sześćset pięć złotych 70/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 63125874400000;

Numer hipoteki (roszczenia): 7;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 29289,62 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych 62/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych z/s w Warszawie, Regon: 012059538;

Numer hipoteki (roszczenia): 8;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 5189,40 zł (słownie: pięć tysięcy sto osiemdziesiąt dziewięć złotych 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer hipoteki (roszczenia): 9;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 10494,90 zł (słownie: dziesięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote 90/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu podatku rolnego oraz podatku od nieruchomości, WP.3120.3.7.2016/1 WP.3121.3.8.2016/1;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer hipoteki (roszczenia): 10;



Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 31150,80 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy sto pięćdziesiąt złotych 80/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi, WP.3120.3.18.2016/1 WP.3121.3.21.2016/1;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer hipoteki (roszczenia): 11;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 15646,80 zł (słownie: piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści sześć złotych 80/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer hipoteki (roszczenia): 12;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 51171,40 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy sto siedemdziesiąt jeden złotych 40/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer hipoteki (roszczenia): 13;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 191333,70 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 70/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelności objęte tytułami wykonawczymi;  
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. oraz w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*

**PROTOKÓŁ**  
**z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1P/00052830/0**  
**Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu**  
**V Wydział Ksiąg Wieczystych**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)**

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 158/4;

Identyfikator działki: 302104 2.0004.158/4;

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 302104\_2.0004, Kicin;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Czerwonak;

Miejscowość: Kicin;

Ulica: Łanowa 21;

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe;

Obszar całej nieruchomości: 0,0018 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: „Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Nowa” S. A. z/s w Kicinie, Regon: 63079757400000.

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością;

Treść wpisu: Służebność gruntowa;

Nieruchomość współbciążona:

Numer księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Numer wpisu: 1;

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:

Numer księgi: PO1P / 00273267 / 7;

Inne informacje: Działka nr 140/11;

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe;

Treść wpisu: Służebność przesyłu o treści określonej w paragrafie 7 podstawy wpisu;

Nieruchomość współbciążona:

Numer księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Numer wpisu: 2;  
Uprawniony: Enea Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, Regon: 30045539800000;  
Numer wpisu: 3;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.2 w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.2242847.2018.EGZE73 z dnia 21.11.2018 roku;  
Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer wpisu: 4;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.2 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.2242886.2018.1.EGZE73 z dnia 21.11.2018 roku;  
Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer wpisu: 5;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.2 w związku z zajęciem nr 3023-SEE-2.711.2242937.2018.1.EGZE73 z dnia 21.11.2018r;  
Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego z/s w Poznaniu, organ reprezentujący Skarb Państwa;  
Numer wpisu: 6;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.6400950.2019.1.EGZE73 z dnia 02 lipca 2019r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 7;  
Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;  
Treść wpisu: Przyłączenie się wierzyciela w sprawie SEE-2.711.9405318.2019.1.EGZE73, do wszczętej egzekucji administracyjnej z nieruchomości;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 8;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.14151164.2020.1.EGZE73 z dnia 03 stycznia 2020 roku;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;

Numer wpisu: 9;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.23446872.2020.1.EGZE73 z dnia 11.09.2020r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 10;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.26811274.2020.1.EGZE73 z dnia 17.12.2020r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 11;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.41032079.2021.1.EGZE73 z dnia 07.10.2021 r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744;  
Numer wpisu: 12;  
Rodzaj wpisu: Inny wpis;  
Treść wpisu: Wszczęto egzekucję w trybie administracyjnym na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3 w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.6005879.2022.1.EZFJ z dnia 27.09.2022r.;  
Wierzyciel: Gmina Czerwonak z/s w Czerwonaku, Regon: 631258744.

#### **DZIAŁ IV (hipoteka)**

Numer hipoteki (roszczenia): 2;  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna;  
Suma (słownie), waluta: 400000,00 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100);  
Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami, w tym kosztami prowizji z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 5 maja 2010 roku zmienionej aneksem z dnia 6-02-2012 zgodnie z par.3 niniejszego aktu stanowiącego podstawę wpisu, akt notarialny Rep.A Nr 825/2012 z dnia 27-02-2012;  
Księga współbciążona:  
Nr księgi wieczystej: PO1P / 00273265 / 3;  
Nr hipoteki: 2;  
Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;  
Nr hipoteki: 1;  
Wierzyciel hipoteczny: Aleksander Franciszek Kniat, Pesel: 83031502156;  
Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;  
Suma (słownie), waluta: 213062,26 zł (słownie: dwieście trzynaście tysięcy sześćdziesiąt dwa złote 26/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami za okres 01/2010-04/2010, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 2;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, II Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600474;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 73414,35 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta czternaście złotych 35/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 3;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 62541,30 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści jeden złotych 30/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 4;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa;

Numer hipoteki (roszczenia): 6;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 2519,40 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewiętnaście złotych 40/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę wpisu;

Księga współobciążona:

Nr księgi wieczystej: PO1P / 00292030 / 6;

Nr hipoteki: 5;

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 63001618600000, organ reprezentujący Skarb Państwa.

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 28.10.2022r. oraz w dniu 13.12.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*