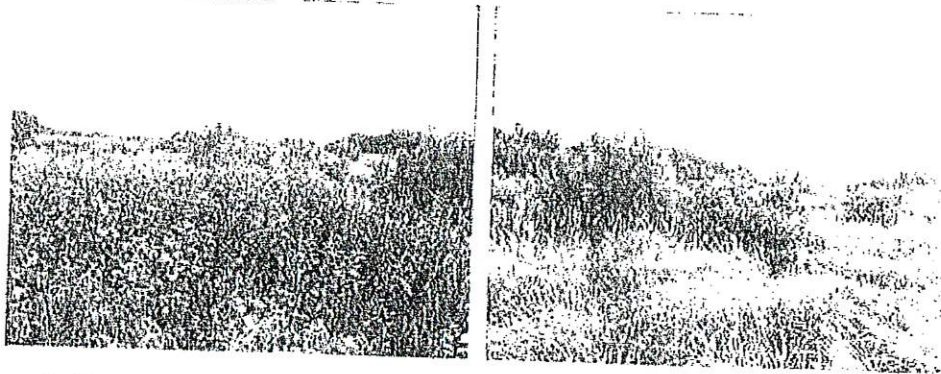
**ESTATE SOLUTION**ESTATE SOLUTION sp. z o.o.
ul. R. Dmowskiego 124/3, 60-124 Poznań
NIP: 7792488793 Regon: 380077749

www.estatesolution.pl GSM: (+48) 606 376 068, (+48) 793 422 015 biuro@estatesolution.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
ZLOKALIZOWANEJ W POZNANIU
PRZY UL. TYNIECKIEJ NR 49
ZAPISANEJ W KW NR PO1P/00119850/4



Sygnatura akt: KM 65/22

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	m. Poznań
Jednostka ewid.	306401_1 m. Poznań
Obręb	Nr 0037, Kotowo
Arkusze mapy nr	07
Działka nr	10/20
Powierzchnia	991 m ²
KW	PO1P/00119850/4

Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zapisanej w KW nr PO1P/00119850/4,
jako przedmiotu prawa własności, zgodnie ze stanem na dzień wzięcia lokalnej:

355 100 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych

Opracowanie

Poznań, dnia 19 września 2022 roku

SPIS TREŚCI

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

Zał. nr 1. Mapa lokalizacji obiektu.

Zał. nr 2. Protokół z badania księgi wieczystej nr POIP/00119850/4 z dnia 8 września 2022 roku.

Zał. nr 3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 sierpnia 2022 roku.

Zał. nr 4. Mapa zasadnicza.

Zał. nr 5. Polisy ubezpieczeniowe.

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1.1.1. Położenie:

Poznań, ul. Tyniecka nr 49

1.1.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów

Województwo	wielkopolskie
Powiat	m. Poznań
Jednostka ewid.	306401 I m. Poznań
Obręb	Nr 0037, Kotowo
Arkusz mapy nr	07
Działka nr	10/20
Powierzchnia	991 m ²
KW	PO 1P/00119850/4

1.1.3. Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana

Nieruchomość położona jest w strefie peryferyjnej Poznania, przy ul. Tynieckiej, która na odcinku wycenianej nieruchomości jest nieutwardzona, o dostatecznym stanie technicznym i posiada niskie lokalne natężenie ruchu kołowego. Droga utwardzona asfaltem – ul. Kotowo, znajduje się w odległości około 300 metrów od wycenianej nieruchomości. Najbliższe otoczenie stanowią: działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w dalszym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami, a także tereny dawnych cegielni oraz obszar sztucznych zbiorników wodnych m.in. Staw Rozlany. W dalszym zasięgu znajdują się podstawowe punkty handlowo-usługowe, obiekty kultury, służby zdrowia, administracji i oświaty. W odległości około 550 w kierunku północno – zachodnim przebiega ulica Głogowska, o dużym natężeniu ruchu samochodowego stanowiąca jedną z głównych arterii komunikacyjnych Miasta Poznania. Ponadto przedmiotowa nieruchomość objęta jest III strefą obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Krzesziny ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007r. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (ul. Tynieckiej). Dostęp do nieruchomości odbywa się przez działkę nr 10/22 (dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO 1P/00054465/4) oraz przez działkę nr 10/12 (dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO 1P/00067856/6).

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, składa się z działki nr 10/20 o powierzchni 991 m². Posiada kształt regularny, zbliżony do wydłużonego prostokątny, o płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomość została ogrodzona jedynie w części frontowej siatką leśną na słupkach drewnianych. Teren nieruchomości niezagospodarowany i porośnięty roślinnością ruderalną oraz pojedynczymi drzewami o krzewami. Przez sąsiednią działkę nr 10/21 przebiega ciek wodny Plewianka, którego koryto w nieznacznym stopniu zajmuje południowo – zachodni narożnik działki. Uzbrojenie stanowią następujące sieci, oddalone o około 150 metrów: energetyczna, wodociągowa oraz gazowa.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulicy Mieleczyńskiej" w Poznaniu uchwalonym uchwałą nr XXXIX/678/VIII/2020 z dnia 8 grudnia 2020 roku (pub. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. – rocznik 2020, poz. 10231 z dnia 30 grudnia 2020 roku), działka nr 10/20 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (symbol 20MN).

1.2. CEL WYCENY

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

1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zapisanej w KW nr PO1P/00119850/4, jako przedmiotu prawa własności, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

355 100 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych

1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO STAN PRZEDMIOTU WYCENY: 8 września 2022 roku

1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 19 września 2022 roku

.....
(pieczęć i podpis)

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana, zlokalizowana w Poznaniu, przy ul. Tynieckiej, zapisana w księdze wieczystej nr PO1P/00119850/4, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Dane ewidencyjne:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	m. Poznań
Jednostka ewid.	306401 m. Poznań
Obręb	Nr 0037, Kotowo
Arkusze mapy nr	07
Działka nr	10/20
Powierzchnia	991 m ²
KW	PO1P/00119850/4

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki nr 10/20, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00119850/4, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, według stanu na dzień wizji lokalnej.

4. CEL WYCENY

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

5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

5.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceńodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, Bartosz Guzik, Kancelaria Komornicza w Poznaniu, ul. Kochanowskiego 4/6, 60-844 Poznań.

5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

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

5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- 5.3.1.1. Wizja terenowa przeprowadzona dnia 8 września 2022 roku.
- 5.3.1.2. Badanie księgi wieczystej nr PO1P/00119850/4 z dnia 8 września 2022 roku.
- 5.3.1.3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 sierpnia 2022 roku.
- 5.3.1.4. Mapa zasadnicza.

5.3.2. O RYNKU LOKALNYM

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

5.3.2.2. Informacje uzyskane w prasie specjalistycznej i Internecie.

5.3.3. O REGULACJACH PRAWNYCH

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

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

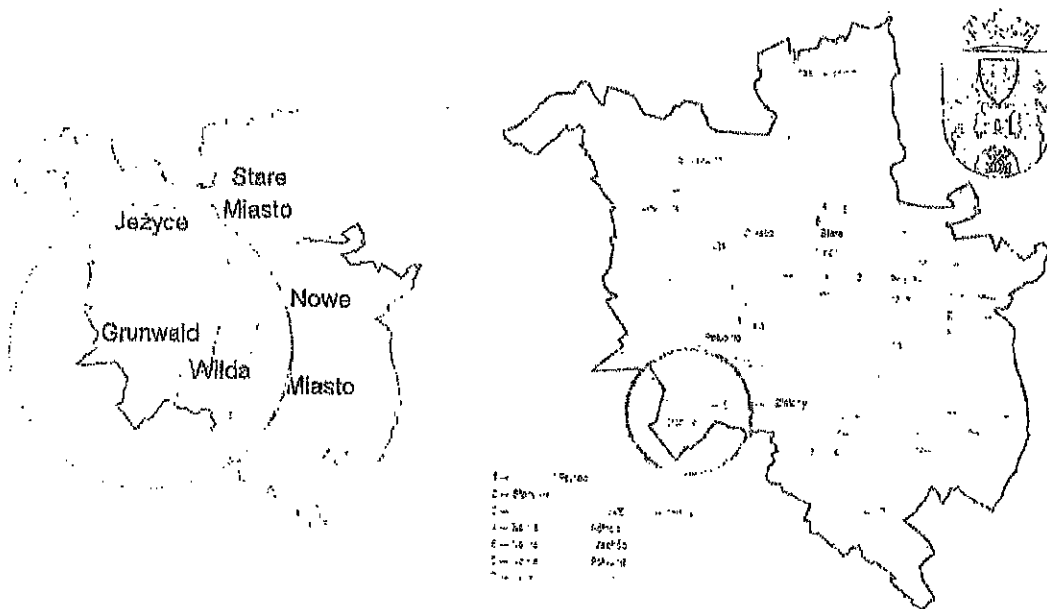
6. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	19 września 2022 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	19 września 2022 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	8 września 2022 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości	8 września 2022 roku

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1 OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu, w dzielnicy administracyjnej Poznań Grunwald, przy ul. Tynieckiej.



Aglomercja poznańska zajmuje centralny obszar województwa wielkopolskiego. Obszar aglomeracji wynosi 3 082 km² (10,3% powierzchni województwa wielkopolskiego) w układzie dwóch pierścieni gmin otaczających miasto centralne - łącznie 28 gmin. Zamieszkuje tu prawie 1,1 mln osób, którzy stanowią 30% ludności województwa. Liczne badania, koncepcje i rankingi dotyczące procesów rozwoju polskich aglomeracji wskazują 2-3 pozycję aglomeracji poznańskiej w kraju. Według danych GUS-u powierzchni i ludności w przekroju terytorialnym Polski w 2019 roku, Poznań ma 536 438 mieszkańców (piąte miejsce w kraju), powierzchnię 261,3 km² (szóste miejsce w kraju) i gęstość zaludnienia 2 042 osób na kilometr kwadratowy. Poznaniacy stanowią 15,2% mieszkańców województwa wielkopolskiego i 1,5% mieszkańców Polski. Poznań jedno z najstarszych i największych polskich miast, położone nad rzekami Wartą i Cybiną, na Pojezierzu Wielkopolskim. Stolica Wielkopolski i województwa wielkopolskiego. W obrębie miasta znajduje się duży węzeł drogowy i kolejowy oraz międzynarodowy port lotniczy Ławica. Piąte pod względem liczby ludności miasto w Polsce i ósme pod względem powierzchni. Obecnie Poznań to duży ośrodek gospodarczy, akademicki naukowy i kulturalny. Duży ośrodek przemysłu (Poznański Okręg Przemysłowy) i usług, miejsce najstarszych i największych w Polsce, corocznych Międzynarodowych Targów Poznańskich. Według

zewnętrznych ocen przeprowadzonych przez agencję ratingową Fitch Ratings, Poznań jest jednym z najsilniejszych ośrodków gospodarczych w kraju. Zróżnicowana i bogata gospodarka miasta zdominowana przez usługi, przyczyniła się do osiągnięcia PKB na mieszkańca dwukrotnie wyższego od średniej krajowej oraz najniższej wśród polskich miast stopy bezrobocia. Siedziba kurii archidiecezji poznańskiej. Poznań jest 4. ośrodkiem akademickim w Polsce, gdzie funkcjonuje 25 szkół wyższych, na których studiuje łącznie 102,2 tys. osób.

Dzielnica miasta	Liczba ludności	Udział w liczbie ludności ogółem (%)	Powierzchnia (km ²)	Udział w powierzchni ogółem (%)	Gęstość zaludnienia
Stare Miasto	151 632	28%	47,1	18%	3 219
Nowe Miasto	131 000	24%	103,1	40%	1 246
Grunwald	116 314	22%	36,2	14%	3 213
Jeżyce	79 848	15%	57,9	22%	1 379
Wilda	57 644	11%	15	6%	3 842
Ogółem	536 438	100%	261,3	100%	

Dzielnica Grunwald – jedna z pięciu dzielnic Poznania, obejmująca południowo-zachodnią część miasta, której granice wytyczają, licząc od północy: ul. Bukowska, ul. Franklina Delano Roosevelta, torry kolejowe trasy na Zbąszynek, ul. Przelęcz, ul. Głazowa, ul. Piargowa, ul. Leszczyńska, ul. Pszczyńska i Strumień Junikowski. Dzielnica zajmuje 35,2 km² powierzchni miasta, a na jej terenie zamieszkuje 116 314 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi 3 213 os./km². Grunwald to znane miejsce na mapie Poznania, które stale się rozwija pod wieloma względami. Każdego roku w okolicy budowane są nowe inwestycje oraz nieruchomości – luksusowe apartamenty, bloki z niską zabudową czy domki jednorodzinne. Przybywa także centrów handlowych, biurowców i parków biznesowych. Dzielnica jest jedną z najbardziej rozbudowanych terenów, na którego terenie znajduje się duża ilość zieleni, m.in. ogródki działkowe czy parki oraz liczne zabytki. Na terenie Grunwaldu znajduje się wiele znanych na mapie Poznania obiektów, spośród których warto wymienić hale widowiskowo-sportową Arena, Inea Stadion, Park Wilsona, w którym znajduje się Palmiarnia Poznańska. W części południowo-zachodniej (Junikowo) znajduje się największy ementarz miejski tworzący oazę zieleni wraz z leżącymi na północ od niego ogródkami działkowymi i Lasem Marcelińskim. Grunwald posiada wiele połączeń komunikacyjnych z pozostałą częścią miasta, a także z mniejszymi miejscowościami pod Poznaniem. Główną oś komunikacyjną stanowi ul. Grunwaldzka i ul. Głogowska, prowadząca do autostrady A2.

Kotowo – część Poznania, w obrębie osiedla samorządowego Fabianowo-Kotowo. Kotowo zlokalizowane na południe od Górczyna, pomiędzy autostradą A2 na południu, ul. Głogowską na zachodzie (zmodernizowaną w 2009 do parametrów drogi ekspresowej), terenami powyrobowymi na północy (m.in. Staw Rozlany) i Zabikowem (częścią Lubonia) na wschodzie. Na terenie Poznania graniczy z Rudniczem na zachodzie i Świerczewem na północy. Przez Kotowo przepływają dwa ciekły wodne: Strumień Junikowski (tworzący w zasadzie granicę północną Kotowa) i Kotówka.

Kotowo jest dzielnicą mieszkaniową z silnymi tradycjami cegielnianymi i rolniczymi. Znajdują się domy jedno- i wielorodzinne z różnych okresów XX w., w tym dawne gospodarstwa rolne oraz niewielki areal pól uprawnych. Przemysłowa historia Kotowa wiąże się przede wszystkim z przemysłem cegielnianym. Na terenie tej części miasta istniała grupa cegielni, w tym jedne z ostatnich, które działały w granicach Poznania. Na terenie Kotowa znajduje się zespół glinianek, zwanych potocznie Szachtami, np. Staw Rozlany. Wszystkie cegielnie powstały w czasie wielkiego boomu budowlanego, jaki miał miejsce w Poznaniu na przełomie XIX i XXw., a związany był ze zlikwidowaniem niektórych obwarowań Twierdzy Poznań. Potem produkowały materiały budowlane na potrzeby miasta do lat 90. XX w., kiedy to zlikwidowano ostatnie z zakładów.

Otoczenie

Nieruchomość położona jest w strefie peryferyjnej Poznania, przy ul. Tynieckiej, która na odcinku wycenianej nieruchomości jest nieutwardzona, o dostatecznym stanie technicznym i posiada niskie lokalne natężenie ruchu kołowego. Droga utwardzona asfaltem – ul. Kotowo, znajduje się w odległości około 300 metrów od wycenianej nieruchomości. Najbliższe otoczenie stanowią: działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w dalszym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami, a także tereny dawnych cegielni oraz obszar sztucznych zbiorników wodnych m.in. Staw Rozlany. W dalszym zasięgu znajdują się podstawowe punkty handlowo-usługowe, obiekty kultury, służby zdrowia, administracji i oświaty. W odległości około 550 w kierunku północno – zachodnim przebiega ulica Głogowska, o dużym natężeniu ruchu

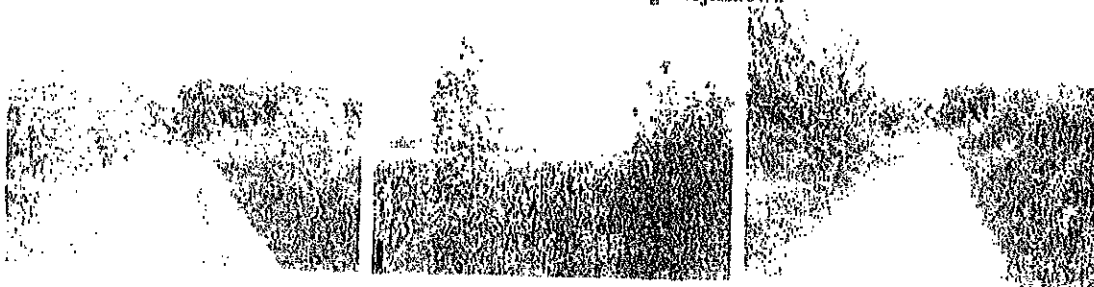
samochodowego stanowiąca jedną z głównych arterii komunikacyjnych Miasta Poznania. Ponadto przedmiotowa nieruchomość objęta jest III strefą obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Krzosiny ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007r. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (ul. Tynieckiej). Dostęp do nieruchomości odbywa się przez działkę nr 10/22 (dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/0005446S/4) oraz przez działkę nr 10/12 (dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00067856/6).

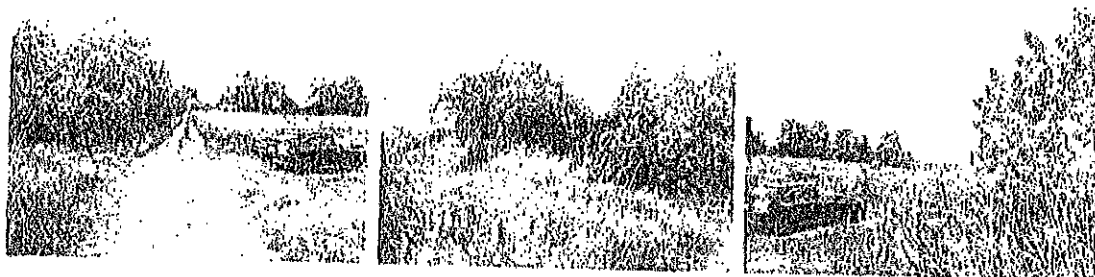
Rysunek: Lokalizacja nieruchomości w przestrzeni miejskiej

działka nr 10/20

*kolorem niebieskim zaznaczono przebieg granicy nieruchomości
Źródło: www.slp.geopoz.pl

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości oraz droga dojazdowa





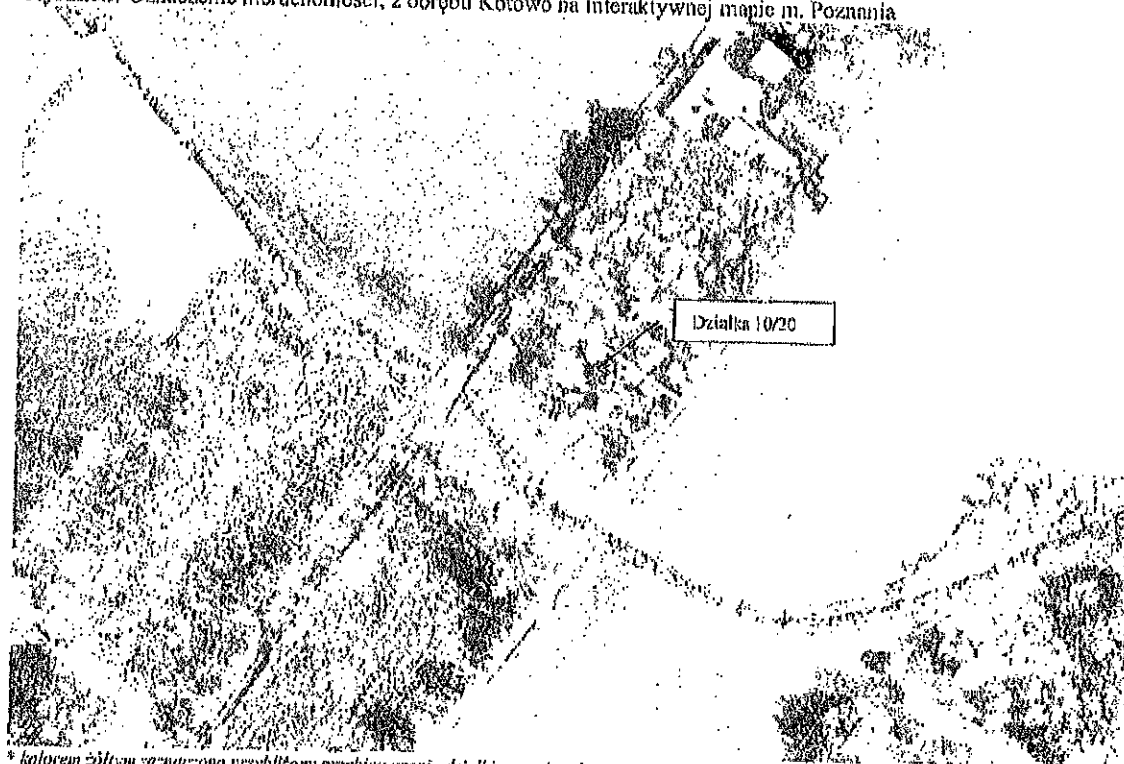
Opis nieruchomości – działka nr 10/20

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, składa się z działki nr 10/20 o powierzchni 991 m². Posiada kształt regularny, zbliżony do wydłużonego prostokątny, o płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomość została ogrodzona jedynie w części frontowej siatką leśną na słupkach drewnianych. Teren nieruchomości niezagospodarowany i porośnięty roślinnością ruderalną oraz pojedynczymi drzewami o krzewami. Przez sąsiednią działkę nr 10/21 przebiega ciek wodny Plewianka, którego koryto w nieznacznym stopniu zajmuje południowo – zachodni narożnik działki.

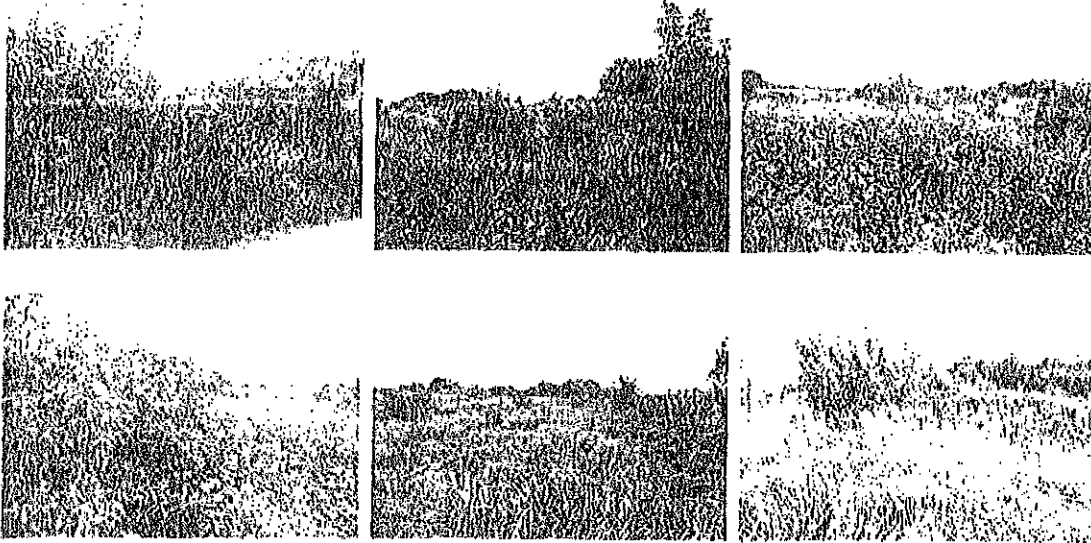
Uzbrojenie stanowią następujące sieci, oddalone o około 150 metrów:

- energetyczna,
- wodociągowa,
- gazowa.

Rysunek: Oznaczenie nieruchomości, z obrębu Kotowo na interaktywnej mapie m. Poznania



* kolorem szarym zaznaczono przybliżony przebieg granic działki wycenianej

Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki**7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej, będącej przedmiotem wyceny, prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, księga wieczysta nr PO 1P/00119850/4. Ustalenia stanu prawnego dokonano na podstawie protokołu z badania księgi wieczystej z dnia 8 września 2022 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Poznań, Kotowo, ul. Tyniecka 49. Działka 10/20. Sad.
Powierzchnia: 991 m².

Na podstawie opisu i mapy, dok. I i wniosku Idz.Kw 14131/95.
Wpisano dnia 8 stycznia 1996 roku.

Komentarz do migracji:

W tomie 4 ujawniono: z mapy 7; w tomie 8 ujawniono: Idz.kw. 14131-32/95;

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale: 1

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

1. Danuta Maria Pięta, córka Piotra i Marii, PESEL 55070806467

Na podstawie umowy o częściowy podział majątku wspólnego Rep A 4212/2018 z dnia 2 sierpnia 2018 roku, not. Irena Antkowiak, Poznań, umowy majątkowej małżeńskiej - rozdzielności majątkowej z dnia 8 marca 2018 roku i wniosku DZ.KW/PO 1P/000230657/18/001 z dnia 2 sierpnia 2018 roku.

Wpisano dnia 8 października 2015 roku.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

1. Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 65/22 z wniosku wierzyciela Stanisław Rubiszewski, PESEL 6801291331

Na podstawie wezwania do zapłaty należności Km 65/22 z dnia 23 lutego 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 93 i wniosku DZ.KW/PO1P/00010764/22/001 z dnia 23 lutego 2022 roku.
Wpisano dnia 25 kwietnia 2022 roku.

Przyłączono egzekucję w sprawie o sygn. akt Km 183/22 z wniosku wierzyciela Energa Obrót Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, REGON 220418835, KRS 0000280916

Na podstawie wezwania do zapłaty należności Km 183/22 z dnia 29 czerwca 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 114, postanowienia Km 183/22 z dnia 29 czerwca 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 116 i wniosku DZ.KW/PO1P/00038161/22/001 z dnia 29 czerwca 2022 roku.
Wpisano dnia 25 sierpnia 2022 roku.

Przyłączono egzekucję w sprawie o sygn. akt GKM 39/22 z wniosku wierzyciela – Tomasz Gardziński, PESEL 78030404639

Na podstawie wezwania do zapłaty należności GKM 39/22 z dnia 21 lipca 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 123, postanowienia GKM 39/22 z dnia 21 lipca 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 125 i wniosku DZ.KW/PO1P/00042750/22/001 z dnia 21 lipca 2022 roku.
Wpisano dnia 25 sierpnia 2022 roku.

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

1. 192 629, 96 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset dwadzieścia dziewięć złotych 96/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: należność objęta decyzją stawiącą podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji określającej zadłużenie 290371DZPDZ17/001085 z dnia 8 sierpnia 2017 roku i wniosku DZ.KW/PO1P/00074869/19/001 z dnia 19 listopada 2019 roku.
Wpisano dnia 2 lipca 2020 roku.

2. 186 325, 99 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie sto osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć złotych 99/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji stwierdzającej wysokość zadłużenia 290371DZPDZ19/002217 z dnia 24 października 2019 roku karta 53 i wniosku DZ.KW/PO1P/00028575/21/001 z dnia 7 maja 2021 roku.
Wpisano dnia 21 czerwca 2021 roku.

3. 230 953,03 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie dwieście trzydzieści tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 03/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji stwierdzającej wysokość zadłużenia 290371DZPDZ20/000304 z dnia 12 lutego 2020 roku, karta 63 i wniosku DZ.KW/PO1P/00028577/21/001 z dnia 7 lipca 2021 roku.
Wpisano dnia 21 czerwca 2021 roku.

4. 85 849, 89 złotych - hipoteka przymusowa w kwocie osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych 89/100

Numer wierzycelności: 1

Wierzycelność: wierzycelność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji stwierdzającej wysokość zadłużenia 290371DZPDZ20/000643 z dnia 25 marca 2020 roku, karta 72 i wniosku DZ.KW/PO1P/00028578/21/001 z dnia 7 maja 2021 roku.
Wpisano dnia 21 czerwca 2021 roku.

5. 863 292,46 złotych - hipoteka przymusowa w kwocie osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 46/100

Numer wierzycelności: 1

Wierzycelność: wierzycelność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji stwierdzającej wysokość zadłużenia 290371DZPDZ22/000548 z dnia 20 kwietnia 2020 roku, karta 102 i wniosku DZ.KW/PO1P/00034627/22/001 z dnia 8 czerwca 2022 roku.
Wpisano dnia 25 sierpnia 2022 roku.

7.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulicy Mieleszyńskiej" w Poznaniu uchwalonym uchwałą nr XXXIX/678/VIII/2020 z dnia 8 grudnia 2020 roku (pub. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. - rocznik 2020, poz. 10231 z dnia 30 grudnia 2020 roku), działka nr 10/20 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (symbol 20MN).

Wycinkowy fragment MPZP



Źródło: <http://snp.geopoz.pl>

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (powołanej w pkt. 5.2.1.) wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny na rynku nieruchomości.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (powołanym w pkt. 5.2.2.). Zgodnie § 3 ust. 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych. W podejściu dochodowym wartość rynkowa odzworowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego względu przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca posługuje się typowymi stawkami czynszu, typowymi stopami zwrotu, odzworowuje typowy sposób zarządzania i typowe umiejętności negocjacyjne.

W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Zastosowanie metody pozostałościowej i kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Metodę wskaźników szacunkowych gruntu stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne w przypadku braku transakcji rynkowych.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4. ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parametrów,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parametrów – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej – do porównania przyjmuje co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości, do określenia wartości rynkowej gruntu działki nr 10/20 zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej:

- na podstawie bazy danych ustalono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne nieruchomości,
- określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości,
- dokonano wyboru najbardziej podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenianej,
- określono cenę średnią ze zbioru wyselekcjonowanych transakcji,
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

- określono wartość rynkową nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

C_{sr} – średnia cena,

u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

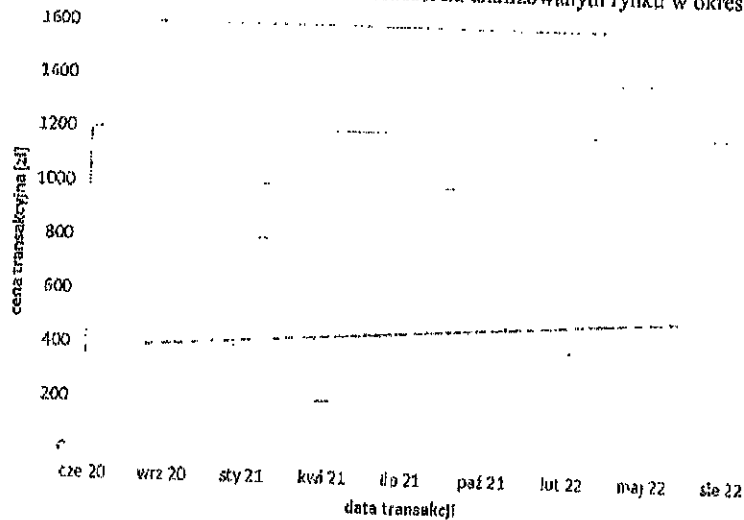
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przeprowadzono analizę lokalnego rynku (rozumianego jako wtórny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowanych w mieście Poznań). Jako czasookres analizy przyjęto dwa lata poprzedzające datę wyceny. Na badanym rynku zanotowano transakcje, których podstawowe parametry statystyczne zestawiono w tabeli poniżej:

Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	444,65
Mediana [zł/m ²]	370,37
Odechylenie standardowe [zł/m ²]	265,45
Współczynnik zmienności	0,60
Min. cena transakcyjna [zł/m ²]	60,00
Max. cena transakcyjna [zł/m ²]	1416,43
$C_{max} - C_{min}$ [zł/m ²]	1356,43
Liczba transakcji [szt.]	463

Średnia cena transakcyjna wyniosła ~ 440 zł/m², przy czym odnotowane ceny charakteryzowały się znacznym rozrzutem: zawierały się w przedziale ~ 60 zł/m² do ~ 1 360 zł/m². W tym miejscu należy zwrócić uwagę na duży rozrzut cen transakcyjnych; najniższe ceny transakcyjne odnosiły się do nieruchomości gruntowych położonych na obrzeżach Poznania, przy drogach nieutwardzonych o niekorzystnym uzbrojeniu. Ceny najwyższe odnosiły się do nieruchomości położonych w strefach pośrednich miasta, w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

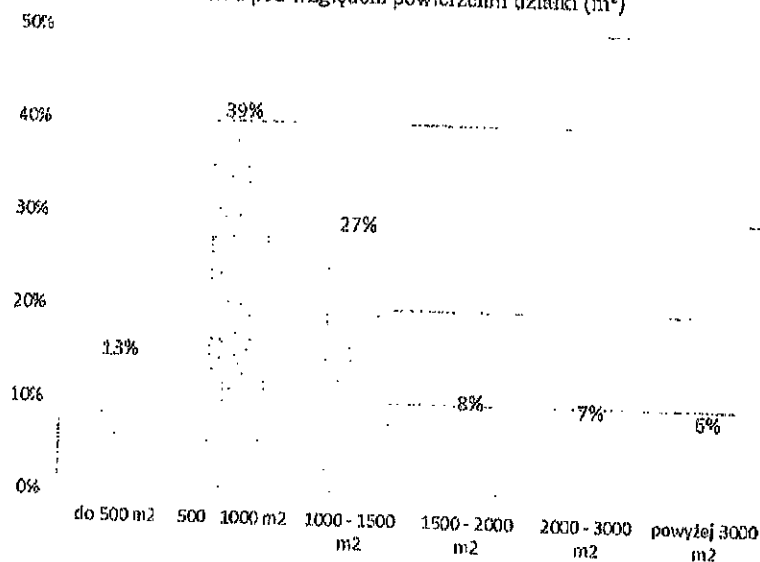
Wykres: Ceny transakcyjne 1 m² nieruchomości na analizowanym rynku w okresie dwóch ostatnich lat



W badanym okresie obserwowano drobne wahania poziomu cen nieruchomości, średni trend miesięczny określony dla badanej zbiorowości za pomocą regresji liniowej ukształtował się na poziomie delikatnie rosnącym. Ostatecznie, mając na uwadze wyniki powyższej analizy, charakterystykę rynku lokalnego i aktualną sytuację na rynku nieruchomości, dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu w wysokości +0,6%.

W zdecydowanej większości przedmiotem obrotu były działki o powierzchni mieszczącej się w przedziale od 500 m² do 1000 m², ich zbiór wyniósł 39%. Najmniej transakcji odnotowano wśród działek dużych, mieszczących się w przedziale od 3000 m² – 6% ogółu transakcji. Zależności te ukazuje poniższy wykres.

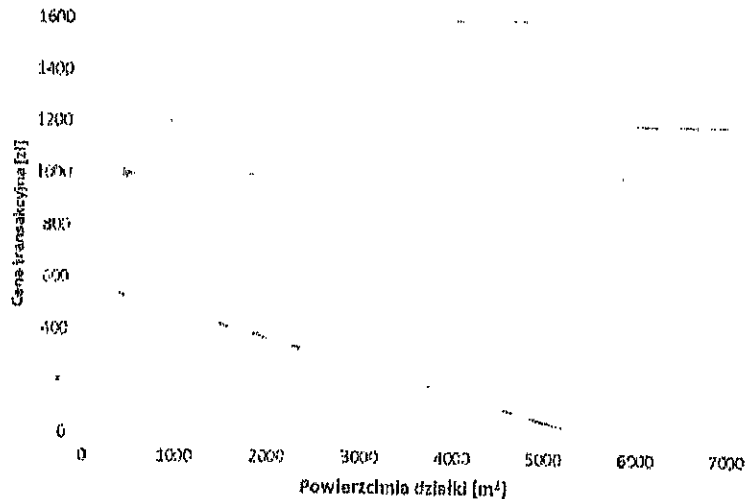
Wykres: Struktura zbioru pod względem powierzchni działki (m²)



Poniższy wykres przedstawia orientacyjny zakres cen transakcyjnych w pierwotnym zbiorze transakcji. W przeliczeniu na 1 m² powierzchni najwyższe cenione były grunty o mniejszych powierzchniach, najniższe określano ceny dużych działek. Jest to prosta ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie ceny atrybutu „powierzchnia”

musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. W badanym zbiorze współczynnik korelacji Pearsona przyjmuje wartość $-0,33$ co świadczy o średniej zależności liniowej parametrów.

Wykres: Zależność ceny 1m² od powierzchni działki



Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy zebranych transakcji dokonano eliminacji mającej na celu wyselekcjonowanie pozycji charakteryzujących w najbardziej odpowiedni sposób lokalny rynek. Wyeliminowano pozycje, znacznie odbiegające pod względem przedmiotu dokonywanej transakcji bądź te, w których nieznane były cechy nieruchomości lub cena transakcyjna znacząco odbiegała od przeciętnych występujących na rynku.

Analiza zebranego materiału ograniczyła próbkę do kilkunastu pozycji spełniających poniższe kryteria:

- przedmiotem obrotu prawo własności,
- nieruchomości o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
- nieruchomość przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową,
- transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny,
- powierzchnia działki mieszcząca się w przedziale od 600 m² do 1400 m².

Dla wybranych w toku analizy niezabudowanych działek oszacowano najważniejsze mierniki statystyczne pozwalające lepiej opisać rozpatrywaną próbkę.

Tabela: Mierniki statystyczne

Średnia [zł/m ²]	406,23
Mediana [zł/m ²]	407,22
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	70,50
Wsp. zmienności [-]	0,17
Min. cena transakcyjna [zł/m ²]	285,13
Max. cena transakcyjna [zł/m ²]	552,92
Zakres [zł/m ²]	267,79
Licznik [-]	28

Średnia arytmetyczna (\bar{x}) kształtuje się na poziomie 406 zł/m² przy odchyleniu na poziomie ± 71 zł/m². Rozpiętość cen (maksymalna minus minimalna wartość) wynosi 268 zł/m². Mediana (Me) – dzieli próbkę na dwie równe części i kształtuje się na poziomie 407 zł/m², co oznacza uśrednioną przewagę nieruchomości o cenie powyżej średniej w badanym zbiorze. Średnia powierzchnia niezabudowanych działek wynosi około 870 m². Badana zbiorowość należy do jednorodnych, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności (0,17). Świadczy to o dobrym doborze materiału badawczego i nieznacznym zróżnicowaniu analizowanej próby.

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, iż ceny wahają się od ~ 285 zł do ~ 553 zł w przeliczeniu na 1 m² gruntu. Rozbieżności spowodowane są przede wszystkim przez poszczególne cechy różniące analizowane nieruchomości. Należy do nich zaliczyć m.in.: lokalizację i otoczenie, powierzchnię działki, uzbrojenie, stan zagospodarowania terenu i drogę dojazdową. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości o dobrej, czytelnej lokalizacji, zarówno położone w niedalekiej odległości od centrum miasta jak i w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. Istotne jest również otoczenie, a więc sąsiedztwo podobnych działek i ich intensywność zabudowy. Wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki, stwarzająca możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości i zabudowania jej. Wraz ze wzrostem powierzchni działki ceny transakcyjne, w przeliczeniu na 1m² wykazują tendencję malejącą. Uporządkowany teren, zniwelowany, bez pozostałości po dawnych zabudowaniach to kolejne aspekty wpływające na wartość nieruchomości. Ważnym atrybutem, który decyduje o atrakcyjności danej nieruchomości jest dogodny dojazd o nawierzchni utwardzonej.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy cen transakcyjnych, preferencji nabywców nieruchomości (wykorzystując do tego celu dane udostępnione przez biura obrotu nieruchomościami) oraz wstępnych wyników badań przeprowadzonych metodą wywiadu bezpośredniego przez Estate Solution. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1. Lokalizacja i otoczenie	35%
2. Powierzchnia działki	25%
3. Infrastruktura	25%
4. Stan zagospodarowania	15%

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Położenie przeciętne jest to najbardziej rozpowszechniona lokalizacja na danym rynku, niewyróżniająca się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji korzystnej jest wyższa atrakcyjność obszaru. Będzie to obszar nieobjęty strefą ograniczonego użytkowania itp.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.

W oparciu o tendencje panujące na rynku najkorzystniej, w odniesieniu do 1 m², wypadają nieruchomości o najmniejszej powierzchni. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: powierzchnia mała – pow. do 900 m², średnia – pow. powyżej 900 m² do 1100 m², duża – pow. powyżej 1100 m².

Infrastruktura: na najwyższe noty w obszarze tej cechy zasługują działki, które dysponują łatwym dojazdem, nieuciążliwym zarówno z uwagi na ograniczone natężenie ruchu kołowego, jak i obiektywne cechy techniczne nawierzchni. Dojazd do nieruchomości drogami asfaltowymi, będącymi w dobrym ogólnym stanie winno się oceniać jako korzystny. Ważnym czynnikiem jest również uzbrojenie w sieci instalacyjne – prąd, woda, gaz, kanalizacja. Przeciętna infrastruktura oznacza występowanie części mediów w drodze oraz dojazd drogami o przeciętnym stanie technicznym. Należy przypomnieć o bezpośrednim odniesieniu do badanego rynku lokalnego – okazać się może, iż w różnych rejonach na ocenę przeciętną zasługiwać będą działki o obiektywnie zróżnicowanej infrastrukturze. Wszelkie zaś cechy techniczne i organizacyjne dojazdu oraz uzbrojenia odróżniające go niekorzystnie od warunków typowych (np. ustanowione służebności) należy oceniać jako złe.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystna, przeciętna, niekorzystna

Stan zagospodarowania: bardzo korzystny stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, ogrodzony, pozbawiony pozostałości po budowlach jak np. słupy betonowe, zniszczone utwardzenie terenu. Natomiast oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych już obiektów, usunąć drzewa i krzewy oraz gruz, zrównać teren, itp. Na obniżenie wartości nieruchomości ma również wpływ występowanie infrastruktury przesyłowej bezpośrednio na parceli. Od wielkości ingerowania w przestrzeń nieruchomości uzależniony jest w następstwie jej wpływ na wartość. Czynnikiem wpływającym również na stan zagospodarowania nieruchomości są wszelkie ograniczenia występujące na działce, lub w jej otoczeniu, wpływające na ograniczenia wykorzystania jej pełnego potencjału.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Tabela: Baza nieruchomości podobnych

Lp.	Data transakcji	Położenie		Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena transakcyjna skorygowana [zł/m ²]
		Obwód	Ulica			
1	wrz 20	Kobylepole	Widawska	1114	314,18	359,42
2	wrz 20	Kobylepole	Wybieg	662	249,24	285,13
3	wrz 20	Junikowo	Sobotecka	1069	467,73	535,08
4	wrz 20	Górczyn	Komornicka	996	336,35	384,78
5	paź 20	Junikowo	Przepiórcza	1132	485,87	552,92
6	paź 20	Junikowo	Glinianki	650	361,54	411,43
7	paź 20	Górczyn	Wąwozowa	686	371,07	422,28
8	gru 20	Górczyn	Wąwozowa	760	302,52	340,64
9	sty 21	Kobylepole	Nad Pokrzywką	720	409,72	458,89
10	sty 21	Junikowo	Otwarta	619	336,03	376,35
11	sty 21	Górczyn	Wąwozowa	606	379,40	424,93
12	mar 21	Krzesiny	Przeworska	827	285,00	315,78
13	kwi 21	Krzesiny	Strzyżowska	858	320,51	353,20
14	kwi 21	Krzesiny	Bychawska	1384	354,05	390,16
15	kwi 21	Krzesiny	Dębicka	1083	272,39	300,17
16	kwi 21	Krzesiny	Ropczycka	1120	291,96	321,74
17	maj 21	Kobylepole	Ługańska	699	391,99	429,62
18	maj 21	Starołęka	Masztowa	654	400,00	438,40
19	maj 21	Kobylepole	Skibowa	803	380,62	417,16
20	cze 21	Kobylepole	Roślinna	800	362,50	395,13
21	lip 21	Kobylepole	Ługańska	681	396,48	429,78
22	sie 21	Kobylepole	Selerowa	962	421,00	453,84
23	wrz 21	Junikowo	Pobielska	798	375,94	403,01
24	lis 21	Kobylepole	Wybieg	833	360,14	381,75
25	gru 21	Krzesiny	Przeworska	1300	307,69	324,31
26	lut 22	Starołęka	Młnikowo	1320	481,06	501,26
27	lut 22	Starołęka	Młnikowo	617	405,19	422,21
28	mar 22	Junikowo	Radyńska	922	526,03	544,97

	minimalna cena transakcyjna
	maksymalna cena transakcyjna

Tabela: Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Wrzesień 2020 rok
Localizacja	Poznań, ul. Wybieg
Powierzchnia (m ²)	662 m ²
Charakterystyka	- infrastruktura – korzystna - stan zagospodarowania – przeciętny
Cena transakcyjna skorygowana (zł/m ²)	285,13

Tabela: Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Październik 2020 rok
Lokalizacja	Poznań, ul. Przepiórcza
Powierzchnia (m ²)	1132 m ²
Charakterystyka	- infrastruktura – przeciętna - stan zagospodarowania - korzystny
Cena transakcyjna skorygowana (zł/m ²)	552,92

Na podstawie danych zawartych w tabeli (baza nieruchomości podobnych), obliczona została średnia (C_{sr}) oraz zakres sumy współczynników korygujących (u_{min}, u_{max}).

Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	406,23
Min. cena transakcyjna [zł/m ²]	285,13
Max. cena transakcyjna [zł/m ²]	552,92
Granica dolna = C _{min} /C _{sr}	0,702
Granica górna = C _{max} /C _{sr}	1,361

Tabela: Charakterystyka szacowanej nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja i otoczenie	Poznań, ul. Tyniecka
2	Powierzchnia działki	Średnia – 991 m ²
3	Infrastruktura	Niekorzystna
4	Stan zagospodarowania	Niekorzystny

Tabela: Zakresy współczynników korygujących

Lp.	Cechy rynkowe	Zakresy współczynników		
		-1	0	1
1.	Lokalizacja i otoczenie	0,246	0,361	0,476
2.	Powierzchnia działki	0,175	0,258	0,340
3.	Infrastruktura	0,175	0,258	0,340
4.	Stan zagospodarowania	0,105	0,155	0,204

Tabela: Zakresy poprawek

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników u _i
1.	Lokalizacja i otoczenie	35%	0,246	-	0,476	0,361
2.	Powierzchnia działki	25%	0,175	-	0,340	0,258
3.	Infrastruktura	25%	0,175	-	0,340	0,175
4.	Stan zagospodarowania	15%	0,105	-	0,204	0,105
SUMA		100%	0,702	-	1,361	0,900

Wartość szacowanej działki obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1 m² (zł),

u_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

P – powierzchnia nieruchomości (m²),

K – rzeczoznawca majątkowy może zastosować współczynnik korekcyjny „k” w szczególnych przypadkach, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Przedmiotowa nieruchomość nie ma zapewnionego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. W związku z powyższym przyjęto współczynnik korygujący „k” na poziomie 0,98, który uwzględni ewentualne koszty związane z ustanowieniem niezbędnej służebności drogi koniecznej (obliczony w dalszej części opracowania).

$$W_{1m^2} = 406,23 \text{ zł/m}^2 \times 0,900 \times 0,98 = 358,29 \text{ zł/m}^2$$

$$W_N = 991 \text{ m}^2 \times 358,29 \text{ zł/m}^2 = 355 065,39 \text{ zł}$$

$$W_N = 355 100 \text{ zł (po zaokrągleniu)}$$

Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zapisanej w KW nr PO1P/00119850/4, jako przedmiotu prawa własności, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

$$W_N = 355 100 \text{ zł}$$

słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych

9.2. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WSPÓLCZYNNIKA KOREKCYJNEGO „K” W ZWIĄZKU Z BRAKIEM DOSTĘPU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI DO DROGI PUBLICZNEJ

Zakres stosowania służebności drogi koniecznej określono posilkując się normami zawartymi w dwóch przepisach prawnych:

- rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1422 z późn. zm.),
- rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Przyjęte założenia:

- do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.
- ostatecznie przyjęto, na podstawie obmiarów przyjęto łączną powierzchnię gruntu działek nr 10/22 i 10/12 zajętych przez drogę konieczną – 360 m². Działki nr 10/22 i 10/12 w przedmiotowym zakresie stanowią zgodnie z obowiązującym MPZP ciągi komunikacyjne pieszo-jezdnie symboli 12KDWxs.

Służebność gruntowa wg regulacji zawartych w Kodeksie Cywilnym jest kategorią ograniczonego prawa rzeczowego i ustanawiana jest za stosownym wynagrodzeniem, przysługującym właścicielowi nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie jest rekompensatą za utratę wartości nieruchomości obciążonej. Kwotowo jest równe wartości prawa służebności gruntowej.

W przypadku, gdy przedmiotem wyceny są prawa zbywalne, określeniu podlega ich wartość rynkowa. Przy wycenie nieruchomości obciążonej prawami niezbywalnymi określeniu podlega wyłącznie ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Gdy brak jest możliwości określenia wpływu niezbywalnego, ograniczonego prawa rzeczowego na wartość nieruchomości, wartość tego prawa może być określona poprzez uwzględnienie kosztów jego uzyskania, w tym między innymi kosztów sporządzenia dokumentacji geodezyjnej i zawarcia umowy.

Metodykę określania prawa służebności.

Jeżeli na rynku lokalnym zaobserwowano transakcje ustanawiania lub znoszenia albo zamiany treści służebności wartość można określić na podstawie analizy umów notarialnych oraz orzeczeń sądowych z uwzględnieniem elementów cenotwórczych wpływających na wartość porównywalnych nieruchomości i praw.

Przy określaniu wartości służebności, wartość służebności można określić jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości bez ustanowionej służebności i wartością rynkową nieruchomości z ustanowioną służebnością:

$$W_3 = W_1 - W_2$$

(1)

- W_s – wartość prawa służebności [zł]
 W_1 – wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej służebności [zł]
 W_2 – wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością [zł]

Wartość służebności drogowej stanowić może iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie tej wartości następuje wg poniższego wzoru:

$$W_s = P \times C \times K \quad (2)$$

- W_s – wartość prawa służebności gruntowej
 P – powierzchnia, na której wykonywane jest prawo służebności [m^2]
 C – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej [zł/ m^2]
 K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa

Wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności powinna być określana jako świadczenie jednorazowe. Jednak na życzenie zleceniodawcy może być określana również jako świadczenie okresowe (...).

Wartość prawa służebności (gruntowej i osobistej) może być także określona zarówno przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF). Przy zastosowaniu techniki DCF (model zmiennych dochodów w ograniczonym czasie) przekształceniu podlegają przyszłe przepływy dochodu uzyskane z pożytków rzeczy w wartość dochodową prawa przy użyciu odpowiedniej stopy dyskontowej. Strumieni pieniężnych w czasie trwania umowy służebności podanych w wielkościach bieżących może być uważany za wartość prawa służebności nieruchomości.

$$W_s = CF_1 \cdot \frac{1}{(1+r)} + CF_2 \cdot \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + CF_t \cdot \frac{1}{(1+r)^t} \quad (3)$$

w którym:

- W_s – wartość prawa służebności
 CF – strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego okresu (zwykle roku), obliczamy jako różnica ($W_p - W_o$)
 gdzie:
 W_p – wartość pożytków rzeczy (naturalnych i cywilnych w rozumieniu art. 53 Kodeksu cywilnego) zastrzeżonych dla posiadacza służebności na czas trwania umowy służebności
 W_o – wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów z pożytków rzeczy (m.in. wynikające z umowy służebności)
 $1, 2, \dots, t$ – okres trwania umowy służebności (np. lata). W przypadku służebności osobistej należy uwzględnić wiek osoby, na rzecz której ustanowiona ma być służebność (stąd okres trwania służebności dla potrzeb obliczeniowych przyjmujemy jako prawdopodobną długość życia osoby określonej płci i określonego wieku podawaną np. przez GUS)
 r – stopa dyskontowa

Przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej (model stałych dochodów w ograniczonym czasie);

$$W_s = D \cdot \frac{1 - (1+R)^{-n}}{R} \quad (4)$$

w którym:

- W_s – wartość prawa służebności
 D – dochód możliwy do uzyskania z nieruchomości (lub jej części) obciążonej służebnością
 R – stopa kapitalizacji
 n – ilość lat, na które ustanowiono służebność

przy czym, gdy $n \rightarrow \infty$ (model stałych dochodów w nieograniczonym czasie) $\implies W_s = \frac{D}{R}$ (5)

W przypadku określania wartości prawa służebności ocenie nie podlega wyłącznie część nieruchomości, na której jest lub będzie ustanowiona służebność lecz określa wielkość utraty wartości całej nieruchomości obciążonej.

Służebność gruntowa zostaje ustanowiona za wynagrodzeniem, a nie za odszkodowaniem (świadczenie ekwiwalentne, pełni funkcję ceny i ma charakter obligacji realnej). Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności powinno być określone jako świadczenie jednorazowe, możliwe jest jednak wynagrodzenie w formie świadczeń okresowych.

Wartość służebności gruntowej oszacowano jako funkcję wartości rynkowej gruntu, na którym służebność będzie wykonywana. W tym celu wykorzystano zależność:

$W_s = P \times C \times K$, w której:

W_s – wartość prawa służebności

P – powierzchnia gruntu zajętego na drogę [m^2]

C – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby, jaka jest częstotliwość przejazdu i przechodu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi, czy występują koszty związane z utrzymaniem drogi, jakie występują uciążliwości spowodowane wykonywaniem służebności, itp.).
Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1.

Ustalenie wielkości powierzchni $P = 340 m^2$

Wartość rynkowa $1 m^2$ gruntu C ustalono na podstawie analizy rynku na poziomie $W_{1m^2} = 150 zł/m^2$

Ustalenie wartości współczynnika K .

Sposób korzystania z nieruchomości:

- częstotliwość niska,
- uciążliwości spowodowane wykonywaniem służebności mogą wystąpić, ale przyjęto na poziomie przeciętnym,
- koszty związane z utrzymaniem drogi: przyjęto, że koszty związane z utrzymaniem drogi obciążać będą właściciela nieruchomości obciążonej,

Mając na uwadze powyższe współczynnik K ustalono na poziomie 0,1.

Wartość służebności:

$$W_s = 150 \text{ zł/m}^2 \times 340 \text{ m}^2 \times 0,1 = 5100 \text{ zł}$$

$W_s = 5100 \text{ zł}$ (po zaokrągleniu)

Prawdopodobna wartość służebności gruntowej polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 10/22 I 10/12, ustanowionej na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00119850/4:

$$W_s = 5100 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy czterysta złotych

Po przeprowadzonych powyżej obliczeniach przyjęto wysokość współczynnika korekcyjnego „ k ” na poziomie $k = 0,98$.

Opracowanie:

Poznań, dnia 19 września 2022 roku

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zapisanej w KW nr PO1P/00119850/4, jako przedmiotu prawa własności, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

355 100 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat szacunkowy wykonano w czterech jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność dostarczonych i pozyskanych dokumentów.
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Do obliczeń wykorzystano arkusz kalkulacyjny Excel, ewentualne nieścisłości w obliczeniach wynikają z dokładności zaokrągleń.
- W nawiązaniu do wyroku SN z dnia 5.04.2012r. (sygn. II CSK 369/11) w operacie szacunkowym nie ujawniono danych identyfikujących nieruchomości przyjęte porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy.
- Wykorzystano i uwzględniono w operacie szacunkowym wszystkie udostępnione dokumenty, dokumenty wykorzystane na potrzeby niniejszej opinii stanowią załączniki do niniejszego opracowania.
- Opis i ocena stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Mapa lokalizacji obiektu.
- Załącznik nr 2. Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00119850/4 z dnia 8 września 2022 roku.
- Załącznik nr 3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 sierpnia 2022 roku.
- Załącznik nr 4. Mapa zasadnicza.
- Załącznik nr 5. Polisy ubezpieczeniowe.

Mapa lokalizacji nieruchomości		
Miejscowość Ulica	Poznań Tyniecka	Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego z dnia 19 września 2022 roku

**PROTOKÓŁ
Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ PO1P/00119850/4
PROWADZONEJ PRZEZ
SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO
WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Poznań, Kotowo, ul. Tyniecka 49. Działka 10/20. Sad.
Powierzchnia: 991 m².

Na podstawie opisu i mapy, dok. I i wniosku l.dz.Kw 14131/95.
Wpisano dnia 8 stycznia 1996 roku.

Komentarz do migracji:

W lamie 4 ujawniono; z mapy 7; w lamie 8 ujawniono: l.dz.kw. 14131-32/95;
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale: 1

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

1. Danuta Maria Pięta, córka Piotra i Marii, PESEL 55070806467

Na podstawie umowy o częściowy podział majątku wspólnego Rep A 4212/2018 z dnia 2 sierpnia 2018 roku, not. Irena Antkowiak, Poznań, umowy majątkowej małżeńskiej - rozdzielnosci majątkowej z dnia 8 marca 2018 roku i wniosku DZ.KW/PO1P/000230657/18/001 z dnia 2 sierpnia 2018 roku.
Wpisano dnia 8 października 2015 roku.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

1. Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 65/22 z wniosku wierzyciela – Stanisław Rubiszewski, PESEL 6801291331

Na podstawie wezwania do zapłaty należności Km 65/22 z dnia 23 lutego 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 93 i wniosku DZ.KW/PO1P/00010764/22/001 z dnia 23 lutego 2022 roku.
Wpisano dnia 25 kwietnia 2022 roku.

Przyłączono egzekucję w sprawie o sygn. akt Km 183/22 z wniosku wierzyciela Energa Obrót Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, REGON 220418835, KRS 0000280916

Na podstawie wezwania do zapłaty należności Km 183/22 z dnia 29 czerwca 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 114, postanowienia Km 183/22 z dnia 29 czerwca 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 116 i wniosku DZ.KW/PO1P/00038161/22/001 z dnia 29 czerwca 2022 roku.
Wpisano dnia 25 sierpnia 2022 roku.

Przyłączono egzekucję w sprawie o sygn. akt GKM 39/22 z wniosku wierzyciela Tomasz Gardziński, PESEL 78030404639

Na podstawie wezwania do zapłaty należności GKM 39/22 z dnia 21 lipca 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Bartosza Guzik, karta 123, postanowienia GKM 39/22 z

dnia 21 lipca 2022 roku not. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald I Jeżyce w Poznaniu Bartosza Gluzik, karta 125 i wniosku DZ.KW/PO1P/00042750/22/001 z dnia 21 lipca 2022 roku.
Wpisano dnia 25 sierpnia 2022 roku.

DZIAŁ IV - (HIPOTEKA)

1. 192 629, 96 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset dwadzieścia dziewięć złotych 96/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: należność objęta decyzją stowiącą podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji określającej zadłużenie 290371DZPDZ17/001085 z dnia 8 sierpnia 2017 roku i wniosku DZ.KW/PO1P/00074869/19/001 z dnia 19 listopada 2019 roku.

Wpisano dnia 2 lipca 2020 roku.

2. 186 325, 99 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie sto osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć złotych 99/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji stwierdzającej wysokość zadłużenia 290371DZPDZ19/002217 z dnia 24 października 2019 roku karta 53 i wniosku DZ.KW/PO1P/00028575/21/001 z dnia 7 maja 2021 roku.
Wpisano dnia 21 czerwca 2021 roku.

3. 230 953,03 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie dwieście trzydzieści tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 03/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji stwierdzającej wysokość zadłużenia 290371DZPDZ20/000304 z dnia 12 lutego 2020 roku, karta 63 i wniosku DZ.KW/PO1P/00028577/21/001 z dnia 7 lipca 2021 roku.

Wpisano dnia 21 czerwca 2021 roku.

4. 85 849, 89 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych 89/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji stwierdzającej wysokość zadłużenia 290371DZPDZ20/000643 z dnia 25 marca 2020 roku, karta 72 i wniosku DZ.KW/PO1P/00028578/21/001 z dnia 7 maja 2021 roku.

Wpisano dnia 21 czerwca 2021 roku.

5. 863 292,46 złotych – hipoteka przymusowa w kwocie osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 46/100

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, REGON 00001775600277

Na podstawie decyzji stwierdzającej wysokość zadłużenia 290371DZPDZ22/000548 z dnia 20 kwietnia 2020 roku, karta 102 i wniosku DZ.KW/POIP/00034627/22/001 z dnia 8 czerwca 2022 roku.
Wpisano dnia 25 sierpnia 2022 roku.

Data badania:
8 września 2022 roku
godz. 15⁴⁸

Protokół sporządzono na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości.