

OPERAT SZACUNKOWY



Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu
na datę wizji wynosi:

$W_R = 3\,000\,000\text{ zł}$

TEMAT:

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W ŁOWYNIU, ULICA POLNA 8, GM. MIĘDZYCHÓD,
DZIAŁKA NR 356/2, KW PO2A/00018732/5.

SPORZĄDZIŁ

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971
Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Poznaniu ds.
wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw

Poznań 26 stycznia 2021 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**OPIS NIERUCHOMOŚCI:**

Przedmiotem operatu szacunkowego jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Łowyniu przy ulicy Polnej nr 8, gmina Międzychód. Przedmiotowa nieruchomość składa się działki o numerze 356/2 o powierzchni 6.3300 ha. Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej PO2A/00018732/5, prowadzonej przez Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach. Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – wielkopolskie, powiat – międzychodzki, jednostka ewidencyjna – Międzychód obszar wiejski, obręb 0027 Łowyń, mapa: arkusz 2. Działka 356/2 w części północnej jest zabudowana halą produkcyjną o powierzchni 1425,5 m², od południa do hali przylega wiata stalowa o powierzchni 524,65 m², natomiast od północy do hali przylega dwu kondygnacyjny moduł biurowy o powierzchni 250,20 m². Część zabudowana jest ogrodzona parkanem z paneli drucianych, teren wokół hali jest utwardzony kostką betonową o powierzchni około 5 500 m², stanowiącą dojazd i parking, przy bramie jest, posadowiona portiernia modułowa z wagą samochodową w części niezabudowanej jest usytuowany jest otwarty zbiornik na wodę opadową, część niezabudowana stanowi fragment południowy działki o powierzchni 41 691 m² w części zajęty resztkami zbutwiej słomy. Przez fragment południowy działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia. Dojazd drogą lokalną o nawierzchni gruntowej.

CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków w związku z toczącym się postępowaniem upadłościowym, sygn. akt XI GUp 996/20.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu na datę wizji
wynosi:

$$W_R = 3\,000\,000 \text{ zł}$$

Data sporządzenia operatu:

Podpis:

26 stycznia 2021 roku



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Określenie podstaw opracowania operatu.
 - 3.1. Podstawa formalna.
 - 3.2. Uwarunkowania prawne.
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
 - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
 - 5.1. Stan prawny.
 - 5.2. Przeznaczenie w m p z p.
 - 5.3. Lokalizacja i otoczenie.
 - 5.4. Opis gruntu.
6. Metodyka wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku.
8. Określenie wartości nieruchomości.
9. Wnioski końcowe.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem operatu szacunkowego jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Łowyniu przy ulicy Polnej nr 8, gmina Międzychód. Przedmiotowa nieruchomość składa się działki o numerze 356/2 o powierzchni 6.3300 ha. Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej PO2A/00018732/5, prowadzonej przez Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach. Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – wielkopolskie, powiat – międzychodzki, jednostka ewidencyjna – Międzychód obszar wiejski, obręb 0027 Łowyń, mapa: arkusz 2. Działka 356/2.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu w związku z toczącym się postępowaniem upadłościowym, sygn. akt XI GUp 996/20.

3. Określenie podstaw opracowania operatu.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka „GREEN ENERGIA POLSKA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Poznaniu ulica Dąbrowskiego 77 A. Sygn. akt XI GUp 996/20.

Uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3971 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez nadane przez UM i RM. Przeszkolenie specjalistyczne szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Bank Pekao S.A., świadectwo nr 2454\XLII\03.

Biegły Sądu Okręgowego w dziedzinie wyceny nieruchomości.

3.2. Podstawy i uwarunkowania prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do

oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Standardach Zawodowych Rzeczników Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) poprzez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Standardach Wyceny opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a w szczególności:

- Nota interpretacyjna NI 1: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zwarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Przy szacowaniu nieruchomości Rzecznik określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości, a nie jego cenę sprzedaży.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta PO2A/00018732/5, prowadzona przez Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach.
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Międzychodzie.
- Mapa działki 356/2.
- Oględziny nieruchomości w dniu 5 i 7 stycznia 2021 roku.
- Zaświadczenie Burmistrza Międzychodu z dnia 11 stycznia 2021 roku.
- Dokumentacja projektowo budowlana.
- Notowania cen nieruchomości gruntowych zabudowanych Starostwa Powiatowe oraz baza OBRN.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.4. Materiały pomocnicze

- Źróbek S., Cellmer R., Czerkies J., Muczyński A., „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” Wydawnictwo UM-M, Olsztyn 2001;
- Cymerman R., Hopper A., „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydanie II, Z C O Zielona Góra 2000;
- Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.

- Mieczysław Prystupa. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2001.
- Materiały seminarium „Szacowanie Wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego” Warszawa 2003.
- Artykuły dotyczące problematyki wycen nieruchomości opublikowane w kwartalniku „Rzecznik Majątkowy” wydawanym przez PFRM i „ Wycena” wydawanym przez AR-T w Olsztynie.
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - PFSRM (Warszawa, czerwiec 2004 rok).

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- | | |
|--|---------------|
| - Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 26.01.2021 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 26.01.2021 r. |
| - Data, na którą określono i uwzględniono stan prawny: | 18.01.2021 r. |
| - Data oględzin nieruchomości: | 07.01.2021 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości zbadano na podstawie księgi wieczystej PO2A/00018732/5, prowadzonej przez Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach

PO2A/00018732/5.

DZIAŁ I: Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości:

Numer działki: 356/2.

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): wielkopolskie, międzychodzki, Międzychód, Łowych.

Sposób korzystania. R grunty orne.

Obszar całej nieruchomości: 6.3300 ha.

DZIAŁ I-SP

Wpisów brak.

DZIAŁ II: Wpisy dotyczące własności:

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*):
Udział 1/1. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, REGON*): GREEN ENERGIA POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań 30126382100000.

DZIAŁ III: Wpisy dotyczące obciążeń i ograniczeń:

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



1. REP.C. / KOMO / 215416 / 20 - 2020-11-23, 14:48:49. DZ. KW. / PO2A / 4369 / 20 / 1 - 2020-11-24, 08:24:07 - wpis wszczęcia egzekucji.
2. REP.C. / KOMO / 81332 / 20 - 2020-04-27, 09:54:22
3. REP.C. / KOMO / 78602 / 20 - 2020-04-22, 11:15:36
4. REP.C. / KOMO / 53621 / 20 - 2020-03-18, 11:44:51
5. REP.C. / KOMO / 167645 / 19 - 2019-09-26, 07:05:32
6. REP.C. / KOMO / 165343 / 19 - 2019-09-23, 13:12:41

Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Tadeusza Bąkowskiego w sprawie KM 2577/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.

Rodzaj zmiany.

1. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji do toczącego się postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Tadeusza Bąkowskiego w sprawie KM 778/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
2. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela - POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 1893/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
3. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego nieruchomości na rzecz wierzyciela: Anny Talewicz w sprawie KM 2257/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
4. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego nieruchomości na rzecz wierzyciela: Marka Tomasza Krala w sprawie KM 513/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
5. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego nieruchomości na rzecz wierzyciela: NAWROCKI PELLETING TECHNOLOGY SP. Z O.O. w Żninie w sprawie KM 36/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
6. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Ilony Kineckiej w sprawie GKM 110/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
7. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Pawła Górskiego w sprawie KM 1013/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
8. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela NAWROCKI SP. Z O.O. w Żninie w sprawie KM 1015/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.

9. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Anny Tota w sprawie KM 25/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
10. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Pawła Górskiego w sprawie GKM 109/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
11. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Radosława Bieniaszewskiego w sprawie KM 1014/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.

Rodzaj wpisu. Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.

Treść wpisu. Ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości na rzecz operatora gazociągów przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu, a także prac związanych z rozbiórką, usuwaniem awarii przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub naziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Rodzaj zmiany.

1. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Andrzeja Kuczyńskiego w sprawie KM 301/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
2. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela ENERGIA-OBRÓT S.A. w Gdańsku w sprawie KM 1132/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.

DZIAŁ IV: Wpisy dotyczące hipotek:

Hipoteka umowna. Suma (słownie), 9487500,00 (dziewięć milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Kapitał kredytu, odsetki, prowizje i opłaty, przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego, świadczenia uboczne, koszty wewnątrz bankowego postępowania windykacyjnego, roszczenia o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, umowa kredytu nr 37102019540000759600459222 z dnia 20 lutego 2013 roku. Pierwszeństwo. Roszczenie o przeniesienie hipoteki pod nr 5 na miejsce opróżnione przez hipotekę nr 2 z chwilą gdy w/w miejsce hipoteczne stanie się wolne.

Wierzyciel hipoteczny. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, ODDZIAŁ 1 W GORZOWIE WLKP., WARSZAWA, 01629826300000.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 232018,86 (dwieście trzydzieści dwa tysiące osiemnaście 86/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, na ubezpieczenie zdrowotne, na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od stycznia 2016 do maja 2016 w kwocie 4 657 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 7 września 2016 w kwocie 4 657 zł oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 537794,80 (pięćset trzydzieści siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery 80/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Celem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksła w sprawie IX GNC 1073/17 z dnia 01 września 2017 roku.

Wierzyciel hipoteczny. Bąkowski Tadeusz Zakład Remontowo - Budowlany "DANBUD", Kleczew, 310262639.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 7415637,79 (siedem milionów czterysta piętnaście tysięcy sześćset trzydzieści siedem 79/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Celem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksła w sprawie IX GNC 994/17 z dnia 16 sierpnia 2017 roku zaopatrzonego w klauzulę wykonalności oraz postanowienia o wydaniu dalszego tytułu wykonawczego.

Wierzyciel hipoteczny. Wierzyciel hipoteczny. Bąkowski Tadeusz Zakład Remontowo - Budowlany "DANBUD", Kleczew, 310262639.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 292049,54 (dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterdzieści dziewięć 54/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od października 2016 do stycznia 2017 w kwocie 190 347,70 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 14 kwietnia 2017 roku w kwocie 4 352 zł oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 311140,41 (trzysta jedenaście tysięcy sto czterdzieści 41/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należność główna z tytułu składek: FUS za okres od lipca do października 2017 roku, od lutego do lipca 2018 roku w kwocie 143745,82 zł, FUZ za okres od lipca do października 2017 roku, od lutego do lipca 2018 roku w kwocie 36782,49zł, FPIFGSP za okres od lipca do października 2017 roku, od lutego do lipca 2018 roku w kwocie 10730,73 zł, koszty upomnień w łącznej kwocie 69,60zł, koszty egzekucyjne w kwocie 6043,30 zł, odsetki za zwłokę w łącznej kwocie 10055 zł.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 202159,60 (dwieście dwa tysiące sto pięćdziesiąt dziewięć 60/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należność główna z tytułu składek: FUS za okres od marca 2016 do maja 2016, grudzień 2017, od sierpnia 2018 do września 2018 roku w kwocie 90019,29 zł, FUZ za okres od marca 2016 do maja 2016, od sierpnia 2018 do września 2018 roku w kwocie 22155,12 zł, FPIFGSP za okres od kwietnia 2016 do maja 2016, od sierpnia 2018 do września 2018 roku w kwocie 4609,66 zł, odsetki za zwłokę w łącznej kwocie 17989 zł.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 262387,74 (dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt siedem 74/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należność główna z tytułu składek: FUS za okres od sierpnia 2016 do września 2016, od lutego 2017 do kwietnia 2017, listopad 2017, styczeń 2018 w kwocie 119249,73 zł, FUZ za okres od sierpnia 2016 do września 2016, od lutego 2017 do kwietnia 2017, od listopada 2017 do stycznia 2018 w kwocie 33567,69zł, FPIFGSP za okres od sierpnia 2016 do września 2016, od lutego 2017 do kwietnia 2017, od listopada 2017 do stycznia 2018 w kwocie 10157,74 zł, odsetki za zwłokę w łącznej kwocie 11950 zł.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Ujawnione w dziele III KW PO2A/00018732/5 ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości na rzecz operatora gazociągów przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu, a także prac związanych z rozbiórką, usuwaniem awarii przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub naziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń. Biorąc pod uwagę funkcję tej części działki, zagospodarowanie w/w ograniczania nie powodują ograniczenia funkcjonalności przedmiotowej nieruchomości i w związku z tym mają ujemnego wpływu na wartość rynkową.

Ustalona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia żadnych ewentualnych nieujawnionych obciążeń nieruchomości.

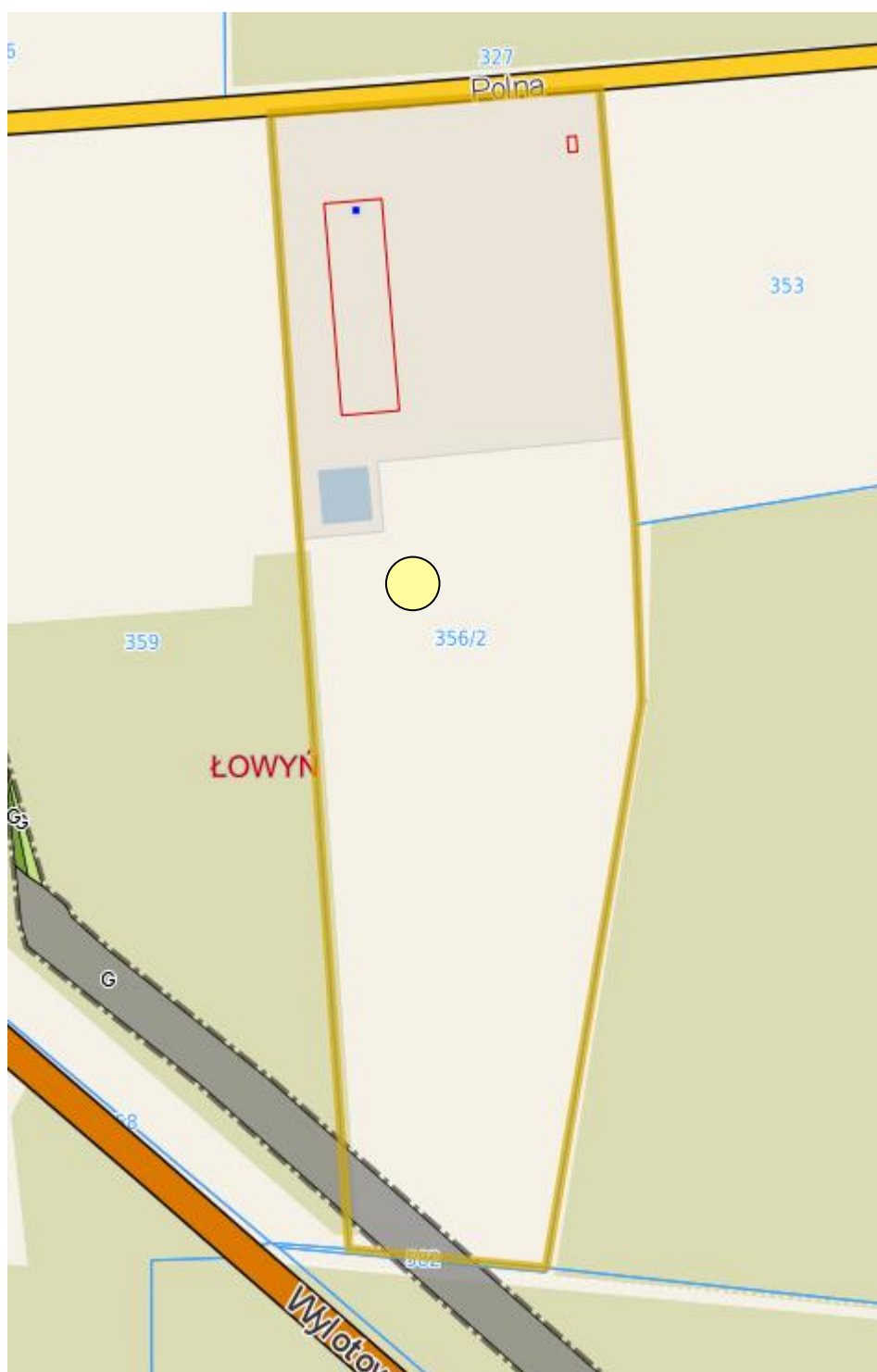


Arkusz mapy	Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol użytku	Powierzchnia		Nr. księgi wieczystej
					Użytku	Działki ha	
2	356/2	Łowyń Polna 8	Tereny przemysłowe	Ba	2.1609	6.3300	PO2A/00018732/5
			Grunty orne	RVI	4.1691		
						6.3300	

5.2.**5.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem 01.01.1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r. Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku ich braku, na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. Zgodnie z uchwałą nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 roku ze zmianami. Przedmiotowy teren położony jest na terenie rolnym, łąk i pastwisk. Częściowo w południowym fragmencie działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą XLIII/327/2009 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 września 2009 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wraz z infrastrukturą towarzyszącą relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, odcinek na terenie gminy Międzychód.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: **nieruchomość w części północnej zabudowana halą produkcyjną z zapleczem biurowym w części południowej niezabudowana i niezagospodarowana.**



5.4. Lokalizacja i otoczenie.

Powiat międzychodzki położony na zachodzie Wielkopolski nad Wartą, obejmuje swym zasięgiem 4 gminy - Międzychód, Sieraków, Kwilcz i Chrzypsko Wielkie. Obszar 736 km² zamieszkuje ponad 36 tysięcy mieszkańców. Gmina Międzychód leży na zachodnim krańcu województwa wielkopolskiego, na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 182 (Międzychód – Ujście) i

nr 160 (Suchań – Miedzichowo). Na południe od miasta Międzychód teren gminy przecina droga krajowa nr 24 (Poznań – Gorzów Wlkp.) biegnąca przez miejscowości Kamionna oraz Gorzyń. Odległości do ważniejszych ośrodków miejskich tego regionu to: 85 km do Poznania, 60 km do Gorzowa Wlkp. Natomiast do Warszawy 450 km a do Berlina 200 km. Gmina sąsiaduje z następującymi gminami: Od północy gm. Drezdenko (woj. lubuskie); Od południa gm. Miedzichowo (woj. wielkopolskie); Od wschodu gm. Sieraków, Kwilcz i Lwówek (woj. wielkopolskie); Od zachodu gm. Pszczew, Przytoczna, Skwierzyna (woj. lubuskie). Gmina Międzychód należy do gmin miejsko-wiejskich o powierzchni 307,04 km², największą jednostką osadniczą jest siedziba gminy, miasto Międzychód oraz 45 miejscowości i siedlisk wiejskich, w tym 26 sołectw. Głównym ośrodkiem Międzychód, położony w centrum gminy na lewym brzegu Warty, nad jeziorem Miejskim. Mieszczą się tu wszystkie ważniejsze ośrodki gminy o funkcjach administracyjnych i oświatowych. Do największych wsi należą Bielsko i Łowyń powyżej 500 mieszkańców.

Łowyń leży na południe od Międzychodu w odległości około 12 km przy drodze wojewódzkiej 160 łączącej Miedzichowo z Międzychodem.

Przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana poza terenem zwartej zabudowy wsi, sąsiedztwo stanowią tereny upraw rolnych i kompleks leśny.

5.5. Opis gruntu

Działka 356/2 ma kształt regularny zbliżony do trapezu. W części północnej jest zabudowana halą produkcyjną do której od południa przylega wiata stalowa, natomiast od północy do hali przylega dwu kondygnacyjny moduł biurowy. Część zabudowana jest ogrodzona parkanem z paneli drucianych, teren wokół hali jest utwardzony kostką betonową o powierzchni około 5 500 m², stanowiącą dojazd i parking, przy bramie jest, posadowiona portiernia modułowa z wagą samochodową oraz studnia głębinowa w części niezabudowanej jest usytuowany jest otwarty zbiornik na wodę opadową, część niezabudowana stanowi fragment południowy działki o powierzchni 41 691 m² w części zajęty resztkami zbutwiej słomy. Przez fragment południowy działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia. Dojazd drogą lokalną o nawierzchni gruntowej.

Nieruchomość leży poza terenem zwartej zabudowy wsi. Przedmiotowa działka jest częściowo ogrodzona. Teren nieruchomości posiada uzbrojenie w sieć energetyczną część zabudowana ma oświetlenie zasilanie woda z własnej studni głębinowej, odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego.

Część biurowa.

Budynek dwukondygnacyjny bez podpiwniczenia. Konstrukcja stalowa z wypełnieniem bloczkami gazobetonowymi pozostałe z płyty warstwowej w układzie pionowym z rdzeniem grubości 10 cm i dodatkowym ociepleniem z wełny mineralnej, wykończania z płyty k-g montowane na ruszcie od wewnątrz. Fundamenty pod stopami betonowe w odcinkach ścian międzysłupowych podwaliny żelbetowe gr 14 cm.. Dach płaski kryty płytami warstwowymi. Strop masywny, schody dwu biegowe żelbetowe. Ogrzewanie naścienne grzejniki elektryczne. Instalacje wewnętrzne elektryczna, oświetleniowa, teleinformatyczna, wodno kanalizacyjna. Stolarka okienna

stalowa z szyba zespoloną, drzwiowa wewnętrzna płycinowa typowa. Budynek nie jest użytkowany część pomieszczeń zdewastowana, uszkodzone drzwi zewnętrzne wyłamane zamki futryny.

Powierzchnie budynku przyjęto z udostępnionej dokumentacji /książki obiektu/.

Powierzchnia użytkowa 250,20 m²

Hala produkcyjna .

Budynek parterowy bez podpiwniczenia. Konstrukcja stalowa w układzie poprzecznym rama jednonawowa /wymiały 24,4 m x 83,13 m wysokość w kalenicy 11,70 m. Fundamenty pod stopami betonowe w odcinkach ścian międzysłupowych podwaliny żelbetowe gr 14 cm. Ściany zewnętrzne hali z płyty warstwowej w układzie pionowym z rdzeniem grubości 10 cm. Ściany oddzielenie pomiędzy częścią produkcyjną a socjalno biurową murowane z betonu komórkowego. Dach dwu spadowy kryty płytami warstwowymi z doświetleniem. Bramy segmentowe uszkodzone mechanicznie brak możliwości zamknięcia na terenie hali duże ilości odpadów PCV.

Powierzchnia część produkcyjna 926,70 m²

Powierzchnia część magazynowa 383,90 m²

Powierzchnia pomieszczeń technicznych /zasilanie, sterowanie/ 114,90 m²

Wiata stalowa.

Konstrukcja stalowa w układzie poprzecznym rama jednonawowa, ściany z blachy trapezowej, dach dwu spadowy kryty blachą trapezową, dwie bramy przesuwane uszkodzone mechanicznie brak możliwości zamykania zwichrowana konstrukcja.

Powierzchnia 524,60 m²

Powierzchnie z udostępnionej dokumentacji.

Numer pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1	PRZEDSIÓNEK	6.4
2	KORYTARZ	13.8
3	SZATNA	23.7
4	KORYTARZ	5.6
5	POM.SOCJAL.	16.6
6	POM.GOSP.	4.5
7	UMYWALNIA	12.2
8	POM.TECH.	5.0
9a	POM.TECH.	7.9
9	SCHODY	3.8
10	BIURO	12.2
11	BIURO	13.7
12	WC	4.6
13	SPRZĘKOWNIA	10.6
14	WARSZTAT	14.9
15	STEROWNIA	14.5
16	POM.TECH.	2.6
17	WC	4.7
18	ROZDZIELNIA	42.4
19	TRANSFORMATOROWNIA	25.2
20	PRODUKCJA	926.7
21	WIATA	524.6
22	SKŁADOWANIE PALETU	383.9
Razem		2080.1

Numer pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1	KORYTARZ	28.1
2	BIURO	12.4
3	BIURO	16.9
4	BIURO	16.9
5	BIURO	17.9
6	BIURO	13.7
7	WC	9.1
8	WC	5.2
Razem		120.2

6. Metodyka wyceny.

Postępowanie w wyniku, którego określona zostaje wartość nieruchomości regulowane jest przepisami Działu IV „Wycena Nieruchomości” – ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. nr 46, poz. 543 z 2000 r.), Ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 1492 z 2004 r.), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r.), oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości. Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku.

Do wyznaczenia wartości nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami. Polega ona na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Ponieważ nieruchomość wyceniana jest nieruchomością gruntową zabudowaną użytkowaną jako obiekt produkcyjno magazynowy, położony na terenach wiejskich, do porównań przyjęto nieruchomości podobne pod względem funkcji i położenia, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Jako wyróżniki przyjęto cechy najbardziej charakterystyczne dla aktualnych trendów rynkowych takie jak: lokalizacja, stan techniczny zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia gruntu.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp.
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech rynkowych nieruchomości oraz ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno - użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

Przy zastosowaniu metody porównawczej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

7. Analiza i charakterystyka rynku.

W trakcie wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku wtórnego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowymi, produkcyjnymi z zapleczem biurowo - socjalnym ze szczególnym uwzględnieniem wielkości i stopnia zużycia technicznego podobnego do obiektu szacowanego. Analizowano ten segment rynku nieruchomości, przede wszystkim z uwagi na fakt że szacowany obiekt charakteryzuje się nieznacznym stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Obszar analizy to teren powiatów sąsiednich z terenu województwa wielkopolskiego i lubuskiego. Analizą objęto teren powiatu międzychodzkiego, międzyrzeckiego, szamotulskiego, nowotomyskiego, kościańskiego, grodziskiego. Do najważniejszych parametrów rynkowych zaliczamy lokalizację ogólną i szczegółową /komunikacja, sąsiedztwo/, rodzaj zabudowy /wiek, stan techniczny, kubatura, zużycie funkcjonalne/oraz powierzchnię gruntu. Lokalny rynek tego rodzaju obiektów, nie jest szczególnie dobrze rozwinięty. Obiekty będące przedmiotem obrotu różnią się między sobą przede wszystkim lokalizacją, wielkością zabudowy i obszarem gruntu. Analizowano transakcje obiektami zabudowanymi, położonymi na obszarach miejscowości o statusie gminy i wsi, o obszarach gruntu w zakresie od 1 do 10 ha i zabudowanych obiektami o funkcji produkcyjno magazynowej z zapleczem biurowo socjalnym. Na terenie w/w powiatów w okresie ostatnich 24 miesięcy, odnotowano 8 transakcji spełniających ogólne kryteria podobieństwa. W ostatnich latach zainteresowanie inwestorów w zakresie pozyskiwania nowych działek pod zabudowę obiektami magazynowymi i przemysłowymi było skupione głównie na terenach, które znacząco skorzystały po zrealizowaniu nowych projektów infrastruktury drogowej.

Lokalizacje oddalone od głównych dróg /drogi szybkiego ruchu typu S i drogi krajowe/ charakteryzują się zdecydowanie mniejszym zainteresowaniem, dodatkowym parametrem który ma znaczenie jest dostępna sieć infrastruktury, sieć energetyczna i wodociągowa są podstawowym parametrem ale ewentualna dostępność sieci gazowej jest czynnikiem bardzo dobrze wpływającym na wartość nieruchomości. Z uwagi na znaczną wartość i wielkość tego rodzaju obiektów do transakcji na rynku wtórnym dochodzi sporadycznie. Potencjalni inwestorzy dzielą się na dwie grupy. Inwestor realizuje inwestycje w celu wynajmu powierzchni magazynowo - przemysłowej całej lub częściowej z dostępem do zaplecza biurowego innym podmiotom, wtedy istotną rolę gra lokalizacja obiektu przy głównych szlakach komunikacyjnych /drogi krajowe i typu S/ a najbardziej pożądane znajdują się w sąsiedztwie węzłów autostradowych z w/w drogami. Druga grupa inwestorów realizuje obiekty wyłącznie w celu zaspokojenia własnych potrzeb gospodarczych dla których ogólnie pojęta lokalizacja ma mniejsze znaczenie gdyż ważniejsze są dla niej funkcje użytkowe zabudowy czy też dostępna infrastruktura techniczna determinująca możliwość prawidłowego wykorzystania nieruchomości. Niewielka ilość przeprowadzonych transakcji wynika również z tego, że na lokalnym rynku jest mało ofert tego rodzaju nieruchomości. Badanie rynku wykazało znaczną rozbieżność cen transakcyjnych, w zależności od położenia, stanu i wielkości zabudowy. Ogólnie rynek obiektów komercyjnych jest rynkiem dynamicznie się rozwijającym, według specjalistycznych raportów w latach 2018 - 20 popyt na powierzchnie magazynowo - przemysłowe w Polsce osiągnął najlepszy wynik w swojej historii. Jednak czas pandemii Covid 19 spowodował zahamowanie tych procesów, zarówno pod względem ilości transakcji jak i pod względem inwestycji. Wynika to z niepewności finansowej inwestorów wynikającej z faktu że nie wiadomo kiedy nastąpi „odmrożenie” rynku oraz jak będzie wyglądał rynek wielu branż po pandemii. Analizując ten segment rynku wyselekcjonowano pod względem podobieństwa cech rynkowych do nieruchomości szacowanej kilka transakcji spełniających w sposób najbardziej zbliżony w/w kryteria podobieństwa.

Poniżej przytaczam próbkę transakcji nieruchomościami o podobnych parametrach rynkowych do nieruchomości szacowanej.

Lp	Data aktu	Powierzchnia działki/ek	Lokalizacja	Cena transakcyjna w zł	Powierzchnia budynków w m ²	Rodzaj prawa	Rodzaj zabudowy
1	VI.2020	2.6888 ha	Buszewo gm. Pniewy	2 900 000	4 500	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem socjalnym
2	V.2020	2.8487 ha	Krzywiń gm. Krzywiń	3 000 000	3 450	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym
3	V.2019	1.5521 ha	Chrzypsko Wielkie gm. Chrzypsko Wielkie	1 1790 000	1 030	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym
4	IX.2019	4.0800 ha	Bielewo gm. Krzywiń	3 000 000	2 250	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym
5	IV.2019	1.9428 ha	Piotrkowice gm. Kościan	1 000 000	3 540	Własność	Produkcyjno magazynowa
6	XII.2020	1.3635 ha	Mutowo gm. Szamotuły	3 104 360	4 880	Własność	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym

7	IV.2019	2.6980 ha	Międzyrzecz ul. Kazimierza Wielkiego	4 000 000	4 650	UW	Produkcyjno magazynowa z zapleczem biurowym
8	VII.2020	1.3756 ha	Skwierzyna gm. Skwierzyna	2 200 000	2 800	UW	Produkcyjno magazynowa z zapleczem socjalnym

Cen transakcyjnych odnotowanych w aktach notarialnych nie korygowano o trend czasowy, przede wszystkim z powodu małej ilości transakcji i specyfiki rynku, należy tutaj rozumieć nieidentyczne parametry fizyczne nieruchomości będących w obrocie takie jak powierzchnia działek, szczegółowa funkcja i lokalizacja z sąsiedztwem. Obliczanie trendu czasowego dla tego typu nieruchomości uważam, że jest obarczone zbyt dużym marginesem błędu. Ponadto należy zwrócić uwagę że analiza rynku była wykonywana w czasie obowiązywania rygorów stanu epidemii wirusa COVID 19, podczas której nastąpiło częściowe zamrożenie rynku nieruchomości zwłaszcza w okresie marzec – czerwiec roku 2020. Obecnie rynek ponownie ulegnie częściowemu zamrożeniu podczas drugiej fali pandemii. Niestety brak jest jakichkolwiek przesłanek na wyciąganie wniosków w jaki sposób zareaguje rynek nieruchomości w dłuższej perspektywie na kryzys wywołany przez tą epidemię.

8. Określenie wartości nieruchomości.

Część zabudowana.

Nieruchomość 1

W czerwcu 2020 roku /Rep.A. 2239/2020/ w miejscowości Buszewo gmina Pniewy, powiat szamotulski, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej o obszarze 2.6888 ha. Działki zabudowane budynkami i halami wykorzystywanymi do przetwórstwa owocowo warzywnego. Zabudowa zróżnicowana konstrukcyjnie i pod względem stanu technicznego. Budynki starsze wybudowane w konstrukcji tradycyjnej murowane poinwentarskie oraz zabudowa nowsza w konstrukcji szkieletowej. Powierzchnia budynków łączna 5 500 m². Zabudowa starsza głównie z lat 70 – 90 ubiegłego stulecia zmodernizowana, stan techniczny dobry, funkcjonalność niższa brak budynku biurowego. Lokalizacja podobna do szacowanej, lokalizacja wiejska dojazd drogami lokalnymi. Obszar gruntu mniejszy. Prawo własności.

Cena transakcyjna: 2 900 000 zł

Nieruchomość 2

W maju 2020 roku /Rep.A. 3721/2020/ w miejscowości Krzywiń gmina Krzywiń, powiat kościański, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej o obszarze 2.8487 ha. Działki zabudowane budynkami i halami wykorzystywanymi do produkcji i magazynowania. Zabudowa zróżnicowana konstrukcyjnie. Budynki starsze wybudowane w konstrukcji tradycyjnej murowane gruntownie wyremontowane i zmodernizowane, zabudowa nowsza w konstrukcji szkieletowej. Powierzchnia budynków łączna 3 450 m². Budynek biurowy dwukondygnacyjny w zabudowie zwartej z częścią produkcyjną, stan techniczny bardzo dobry i dobry, funkcjonalność

podobna do obiektu szacowanego. Lokalizacja lepsza od szacowanej. Obszar gruntu mniejszy. Prawo własności.

Cena transakcyjna: 3 000 000 zł

Nieruchomość 3

W grudniu 2020 roku /Rep.A. 7020/2020/ w miejscowości Mutowo gmina Szamotuły powiat szamotulski, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej o obszarze 1.3635 ha. Działka zabudowana obiektami produkcyjno magazynowym z modułem biurowym. Zabudowa z ostatnich lat. Hala w konstrukcji szkieletowej z wypełnieniem z płyt warstwowych wysoka, moduł biurowy zespolony z halą w konstrukcji szkieletowej z wypełnieniem ścian murowanym. Stan techniczny dobry. Łączna powierzchnia budynków 4 880 m². Stan techniczny i stopień zużycia funkcjonalnego podobny do obiektu szacowanego. Lokalizacja lepsza od szacowanej. Obszar gruntu mniejszy. Prawo własności.

Cena transakcyjna: 3 104 360 zł

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne techniczne i użytkowe, które mają wpływ na jej wartość rynkową. Mają one z reguły charakter lokalny, i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im określonych wag na podstawie analizy rynku lokalnego.

Na potrzeby wyceny w aspekcie nieruchomości porównawczych przyjęto w ramach ustalonych cech rynkowych skalę ocen:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	B. dobra / lokalizacja w pobliżu miast o statusie powiatu lub miasta gminnych z dobrym dojazdem/, dobra / teren wiejski gminny, sąsiedztwo dróg głównych i lokalnych /, przeciętna /pozostałe /
2	Wielkość powierzchni zabudowy	Duża < 4000 m ² , średnia 3999 – 2000 m ² , mała > 1999 m ²
3	Wielkość powierzchni gruntu	Duża < 3,5 ha , średnia 3,5 – 1,5 ha, mała > 1,5 ha
4	Stan techniczny i funkcjonalność zabudowy	Dobra, średnia

Ocena przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Porównanie obiektu wycenianego i obiektów porównawczych:

CECHA	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI			
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Dobra	B.dobra	B.dobra
Wielkość powierzchni zabudowy	Mała	Duża	Średnia	Duża
Wielkość powierzchni gruntu	Duża	Średnia	Średnia	Mała
Stan techniczny zabudowy i funkcjonalność	Dobra	Średnia	Dobra	Dobra

Określenie wag cech rynkowych

Wartość poprawek ustalono na podstawie różnic wartości rynkowych dla nieruchomości podobnych, ale różniących się poszczególnym atrybutem na podstawie preferencji rynkowych. Przyjęto założenie, iż nieruchomości różnią się o ile to możliwe, tylko jednym atrybutem (atrybutem analizowanym). Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru jest wykorzystywanie zasady ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, jak zmieni się cena nieruchomości, jeżeli zmieni się o pewną wielkość jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną C_{min} , a ceną maksymalną C_{max} , będziemy poszukiwać zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{min}; C_{max}]$.

Na podstawie rynku lokalnego ustalono, że wśród zawartych transakcji sprzedaży, podobnych nieruchomości, cena minimalna nieruchomości wynosi: 2 900 000 zł, a cena maksymalna nieruchomości wynosi: 3 104 360 zł.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 204\,360 \text{ zł}$$

Atrybuty rynkowe dobrano w oparciu o wskazanie wynikające z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, a wartości procentowe określono w oparciu o preferencje rynkowe, ponieważ z analizy rynku nie można w sposób matematyczny ich określić.

Cechy rynkowe i ich wagi:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	30	61 308
2	Wielkość powierzchni zabudowy	20	40 872
3	Wielkość powierzchni gruntu	30	61 308
4	Stan techniczny zabudowy i funkcjonalność	20	40 872
Razem		100	204 360 zł

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Para porównawcza X - 1

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Dobra	30	61 308	0
Wielkość powierzchni zabudowy	Mała	Duża	20	40 872	-40 872
Wielkość powierzchni gruntu	Duża	Średnia	30	61 308	30 645
Stan techniczny zabudowy i funkcjonalność	Dobra	Średnia	20	40 872	40 872
SUMA					30 645

Obliczona wartość X_1 wynosi: 2 900 000 zł + 30 645 zł = **2 930 645 zł**

Para porównawcza X - 2

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	B.dobra	30	61 308	-30 645
Wielkość powierzchni zabudowy	Mała	Średnia	20	40 872	-20 436
Wielkość powierzchni gruntu	Duża	Średnia	30	61 308	30 645
Stan techniczny zabudowy i funkcjonalność	Dobra	Dobra	20	40 872	0
SUMA					-20 436

Obliczona wartość X_2 wynosi: 3 000 000 zł – 20 436 zł = **2 979 564 zł**

Para porównawcza X - 3

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	B.dobra	30	61 308	-30 645
Wielkość powierzchni zabudowy	Mała	Duża	20	40 872	-40 872
Wielkość powierzchni gruntu	Duża	Mała	30	61 308	61 308
Stan techniczny zabudowy i funkcjonalność	Dobra	Dobra	20	40 872	0
SUMA					207

Obliczona wartość X_3 wynosi: 3 104 360 zł – 10 209 zł = **3 094 151 zł**

$$W_{\text{śr}} = (X_1 + X_2 + X_3)/3 = (2\,930\,645 \text{ zł} + 2\,979\,564 \text{ zł} + 3\,094\,151 \text{ zł})/3 = \mathbf{3\,001\,453 \text{ zł}}$$

$$W_R = \mathbf{3\,001\,453 \text{ zł}}$$

Przyjęto:

$$W_R = 3\,000\,000 \text{ zł}$$

Słownie: trzy miliony złotych.

Określenie wartości gruntu, jako składnika nieruchomości.

Założenia dotyczące wartości prawa własności gruntu przy uwarunkowaniu wynikającym z braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sprowadzają się do ustalenia wartości wg sposobu aktualnego użytkowania i wynikającej stąd wartości gruntu, zgodnie z przeciętnymi cenami gruntów zabudowanych i nie zabudowanych o funkcji rolnej na lokalnym rynku. W przypadku przedmiotu szacowania jest to rynek gruntów w powiecie Międzybóż i powiatach sąsiednich o podobnym przeznaczeniu. W trakcie analizy transakcji sprzedaży nieruchomości o podobnej wielkości, funkcji i zabudowie do nieruchomości szacowanej stwierdzono, że na wartość gruntu z przeznaczeniem pod zabudowę. Ceny transakcje gruntów niezabudowanych, kształtują się od 14,00 zł/m² do 25,00 zł/m². Biorąc pod uwagę w/w uwarunkowania, na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto wartość 1 m² prawa własności gruntu części zabudowanej w wysokości - 20,00 zł/m², stąd wartość rynkowa gruntu (działka nr 356/22 o obszarze 21 609 m²) na dzień wyceny wynosi:

$$W_{Gz} = 21\,609 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ zł/m}^2 = 432\,180 \text{ zł}$$

Ceny transakcje gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu rolniczym kształtują się od 2,50 zł/m² do 5,00 zł/m² dla najwyższych klas bonitacyjnych. Biorąc pod uwagę że ta część gruntu ma klasę bonitacyjną VI /najniższą/ i jest nieuprawiana, na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto wartość 1 m² prawa własności gruntu części niezabudowanej w wysokości - 3,00 zł/m², stąd wartość rynkowa gruntu (działka nr 356/22 o obszarze 21 609 m²) na dzień wyceny wynosi:

$$W_{Gr} = 21\,691 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ zł/m}^2 = 125\,073 \text{ zł}$$

$$W_G = 432\,180 \text{ zł} + 125\,073 \text{ zł} = 557\,253 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_G = 557\,250 \text{ zł}$$

Słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych.

9. Wnioski końcowe.

Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej dla przyjętego celu wyceny została określona łącznie na **3 000 000** złotych.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową.

Ustalona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

10. Klauzule i zastrzeżenia.

- ◆ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
- ◆ Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- ◆ Wycena opiera się na dokonanej wizji lokalnej nieruchomości, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zleceniodawcę.
- ◆ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- ◆ Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- ◆ Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- ◆ Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku, gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.

Poznań 26 stycznia 2021 roku.

Opracował:



Załącznik nr 1.

Protokół z badania księgi wieczystej

DZIAŁ I: Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości:

Numer działki: 356/2.

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): wielkopolskie, międzychodzki, Międzychód, Łowyń.

Sposób korzystania. R grunty orne.

Obszar całej nieruchomości: 6.3300 ha.

DZIAŁ I-SP

Wpisów brak.

DZIAŁ II: Wpisy dotyczące własności:

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*):

Udział 1/1. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, REGON*): GREEN ENERGIA POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań 30126382100000.

DZIAŁ III: Wpisy dotyczące obciążeń i ograniczeń:

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

7. REP.C. / KOMO / 215416 / 20 - 2020-11-23, 14:48:49. DZ. KW. / PO2A / 4369 / 20 / 1 - 2020-11-24, 08:24:07 - wpis wszczęcia egzekucji.
8. REP.C. / KOMO / 81332 / 20 - 2020-04-27, 09:54:22
9. REP.C. / KOMO / 78602 / 20 - 2020-04-22, 11:15:36
10. REP.C. / KOMO / 53621 / 20 - 2020-03-18, 11:44:51
11. REP.C. / KOMO / 167645 / 19 - 2019-09-26, 07:05:32
12. REP.C. / KOMO / 165343 / 19 - 2019-09-23, 13:12:41

Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Tadeusza Bąkowskiego w sprawie KM 2577/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.

Rodzaj zmiany.

1. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji do toczącego się postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Tadeusza Bąkowskiego w sprawie KM 778/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
2. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela - POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 1893/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
3. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego nieruchomości na rzecz wierzyciela: Anny Talewicz w sprawie KM 2257/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.



4. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego nieruchomości na rzecz wierzyciela: Marka Tomasza Krala w sprawie KM 513/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
5. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego nieruchomości na rzecz wierzyciela: NAWROCKI PELLETING TECHNOLOGY SP. Z O.O. w Żninie w sprawie KM 36/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
6. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Ilony Kineckiej w sprawie GKM 110/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
7. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Pawła Górskiego w sprawie KM 1013/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
8. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela NAWROCKI SP. Z O.O. w Żninie w sprawie KM 1015/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
9. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Anny Tota w sprawie KM 25/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
10. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Pawła Górskiego w sprawie GKM 109/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
11. Wzmianka o przyłączeniu postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Radosława Bieniaszewskiego w sprawie KM 1014/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.

Rodzaj wpisu. Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.

Treść wpisu. Ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości na rzecz operatora gazociągów przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu, a także prac związanych z rozbiórką, usuwaniem awarii przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub naziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Rodzaj zmiany.

1. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela Andrzeja Kuczyńskiego w sprawie KM 301/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.
2. Wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości do toczącego się postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela ENERGIA-OBRÓT S.A. w Gdańsku w sprawie KM

1132/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Witolda Stachurę.

DZIAŁ IV: Wpisy dotyczące hipotek:

Hipoteka umowna. Suma (słownie), 9487500,00 (dziewięć milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Kapitał kredytu, odsetki, prowizje i opłaty, przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego, świadczenia uboczne, koszty wewnątrz bankowego postępowania windykacyjnego, roszczenia o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, umowa kredytu nr 37102019540000759600459222 z dnia 20 lutego 2013 roku. Pierwszeństwo. Roszczenie o przeniesienie hipoteki pod nr 5 na miejsce opróżnione przez hipotekę nr 2 z chwilą gdy w/w miejsce hipoteczne stanie się wolne.

Wierzyciel hipoteczny. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, ODDZIAŁ 1 W GORZOWIE WLKP., WARSZAWA, 01629826300000.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 232018,86 (dwieście trzydzieści dwa tysiące osiemnaście 86/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, na ubezpieczenie zdrowotne, na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od stycznia 2016 do maja 2016 w kwocie 4 657 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 7 września 2016 w kwocie 4 657 zł oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 537794,80 (pięćset trzydzieści siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery 80/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Celem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla w sprawie IX GNC 1073/17 z dnia 01 września 2017 roku.

Wierzyciel hipoteczny. Bąkowski Tadeusz Zakład Remontowo - Budowlany "DANBUD", Kleczew, 310262639.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 7415637,79 (siedem milionów czterysta piętnaście tysięcy sześćset trzydzieści siedem 79/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Celem zabezpieczenia wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla w sprawie IX GNC 994/17 z dnia 16 sierpnia 2017 roku zaopatrzonego w klauzulę wykonalności oraz postanowienia o wydaniu dalszego tytułu wykonawczego.

Wierzyciel hipoteczny. Wierzyciel hipoteczny. Bąkowski Tadeusz Zakład Remontowo - Budowlany "DANBUD", Kleczew, 310262639.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 292049,54 (dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterdzieści dziewięć 54/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz



gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od października 2016 do stycznia 2017 w kwocie 190 347,70 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 14 kwietnia 2017 roku w kwocie 4 352 zł oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 311140,41 (trzysta jednaście tysięcy sto czterdzieści 41/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należność główna z tytułu składek: FUS za okres od lipca do października 2017 roku, od lutego do lipca 2018 roku w kwocie 143745,82 zł, FUZ za okres od lipca do października 2017 roku, od lutego do lipca 2018 roku w kwocie 36782,49zł, FPIFGSP za okres od lipca do października 2017 roku, od lutego do lipca 2018 roku w kwocie 10730,73 zł, koszty upomnień w łącznej kwocie 69,60zł, koszty egzekucyjne w kwocie 6043,30 zł, odsetki za zwłokę w łącznej kwocie 10055 zł.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 202159,60 (dwieście dwa tysiące sto pięćdziesiąt dziewięć 60/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należność główna z tytułu składek: FUS za okres od marca 2016 do maja 2016, grudzień 2017, od sierpnia 2018 do września 2018 roku w kwocie 90019,29 zł, FUZ za okres od marca 2016 do maja 2016, od sierpnia 2018 do września 2018 roku w kwocie 22155,12 zł, FPIFGSP za okres od kwietnia 2016 do maja 2016, od sierpnia 2018 do września 2018 roku w kwocie 4609,66 zł, odsetki za zwłokę w łącznej kwocie 17989 zł.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), 262387,74 (dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt siedem 74/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należność główna z tytułu składek: FUS za okres od sierpnia 2016 do września 2016, od lutego 2017 do kwietnia 2017, listopad 2017, styczeń 2018 w kwocie 119249,73 zł, FUZ za okres od sierpnia 2016 do września 2016, od lutego 2017 do kwietnia 2017, od listopada 2017 do stycznia 2018 w kwocie 33567,69zł, FPIFGSP za okres od sierpnia 2016 do września 2016, od lutego 2017 do kwietnia 2017, od listopada 2017 do stycznia 2018 w kwocie 10157,74 zł, odsetki za zwłokę w łącznej kwocie 11950 zł.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

Badania dokonał: Michał Majchrzycki.

Załącznik nr 2.

STAROSTA MIĘDZYCHODZKI
ul. 17 Stycznia 143
64-400 Międzychód
(6)

Województwo: **WIELKOPOLSKIE**
Powiat: **MIĘDZYCHODZKI**
Jednostka ewidencyjna: **301403_5 MIĘDZYCHÓD - OBSZAR WIEJSKI**
Obręb: **0027 ŁOWYŃ**

Nr kancelaryjny: GN.PODGiK.6621.1.5.2021

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia: 07.01.2021

Jednostka rejestrowa: **G.653**

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GREEN ENERGIA POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W POZNANIU JANA HENRYKA DĄBROWSKIEGO 77A; 60-529 POZNAŃ;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
356/2	2	ŁOWYŃ; POLNA 8	tereny przemysłowe grunty orne	Ba RVI	2.1609 4.1691	6.3300	PO2A/00018732/5

Id działki: **301403_5.0027.356/2**

Razem powierzchnia działek: 6.3300 ha

Słownie: sześć ha, trzy tysiące trzysta m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 07.01.2021

Sporządził: Paulina Conert

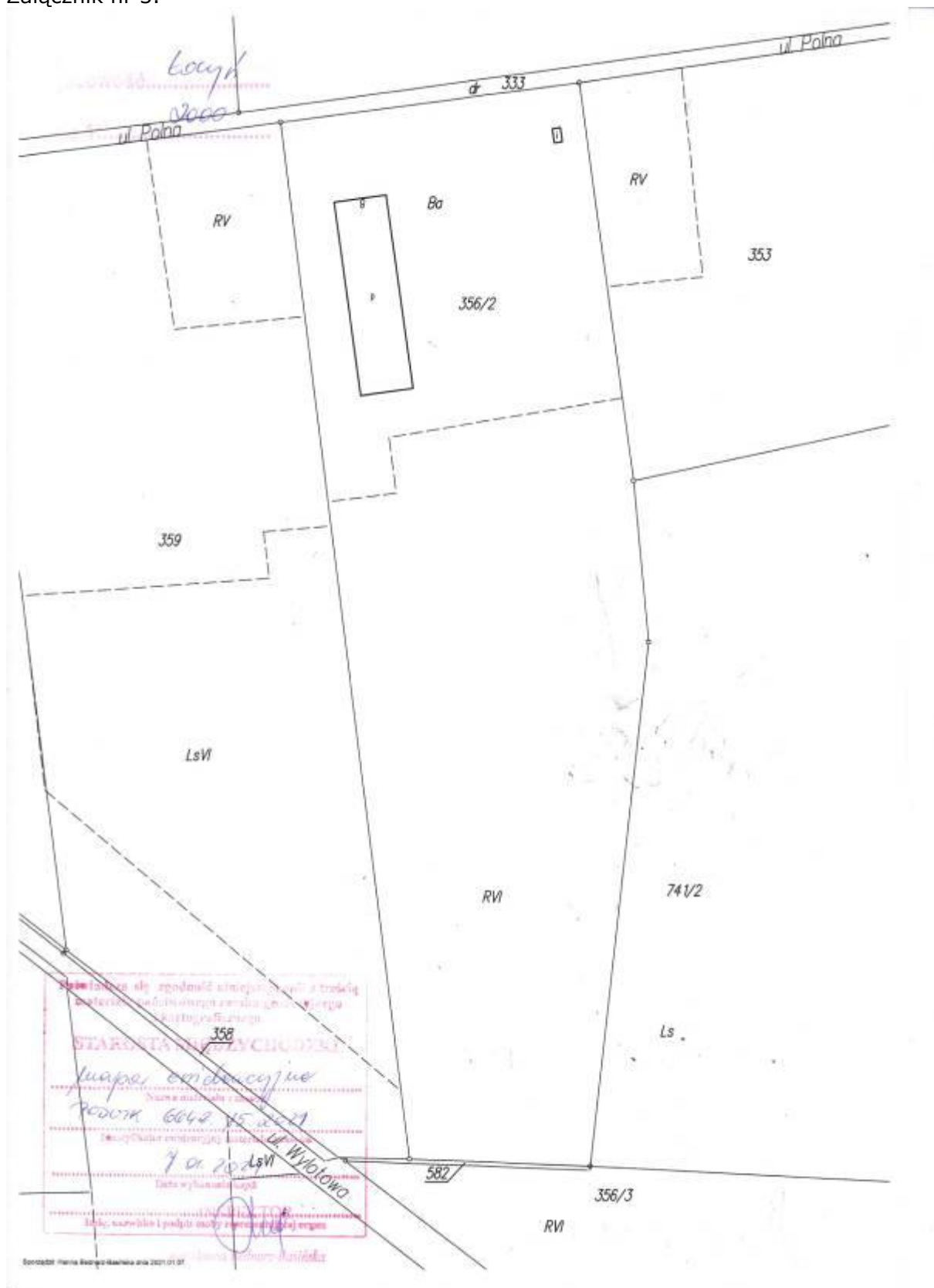

(Pieczęć urzędowa)

Międzychód, dnia 07.01.2021

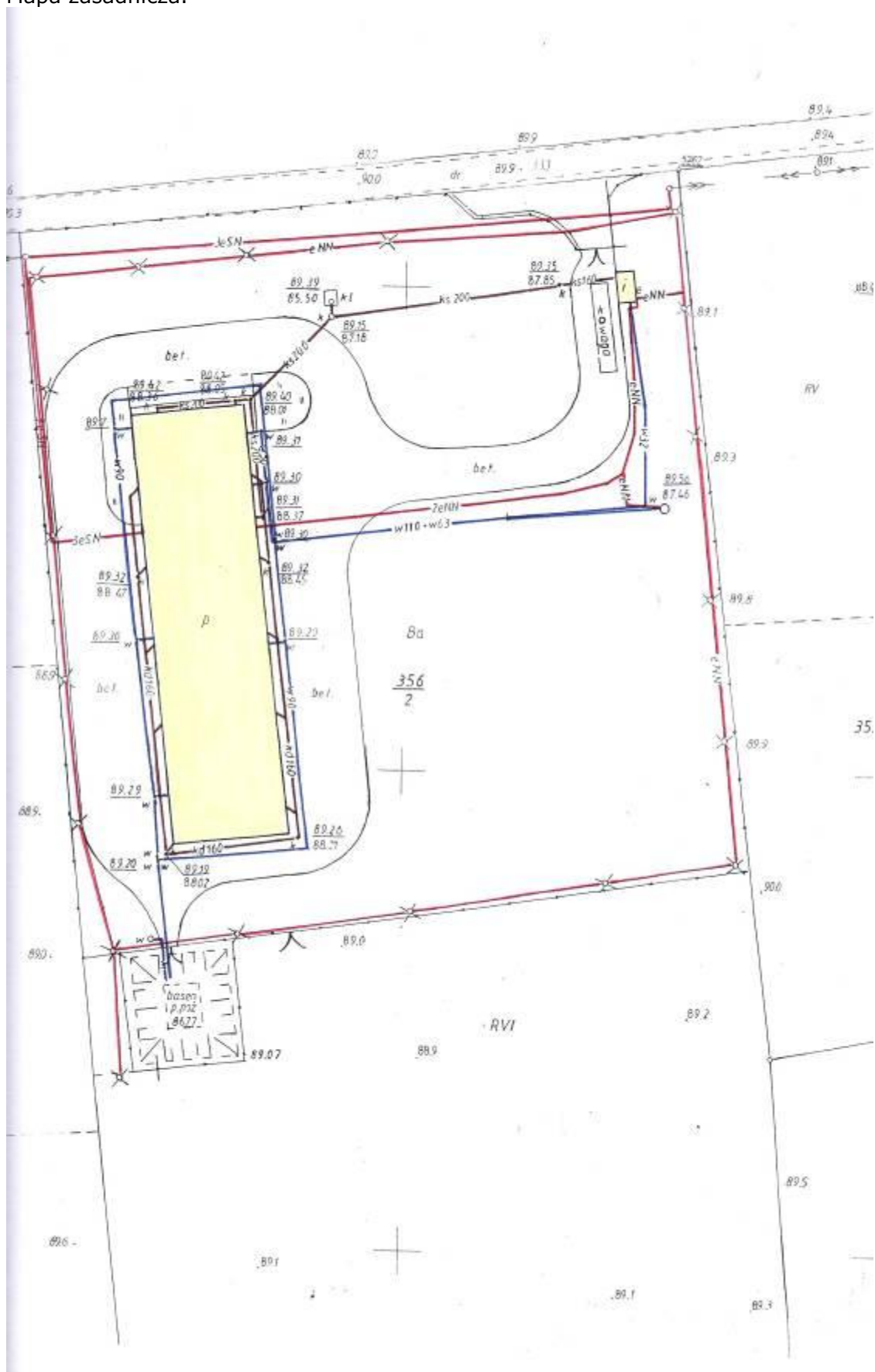
Z up. STAROSTY
mgr Paulina Conert,
Inspektor

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 3.



Mapa zasadnicza.



Załącznik nr 3.



Burmistrz Międzychodu

Międzychód, 11 stycznia 2021 r.

RNG.6727.2.4.2021

Data wpływu wniosku: 07.01.2021 r.

Wnioskodawca:
Michał Majchrzycki
ul. Gwiaździsta 25A
60-149 Poznań

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Zaświadczam, że **częściowo dla dz. nr 356/2, arkusz 2, obręb Łowyń, gmina Międzychód**, nie ma sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód przyjęte przez Radę Miejską Międzychodu uchwałą Nr LII/400/2010 z dnia 21 kwietnia 2010 r. z późniejszymi zmianami, w którym jako kierunek zagospodarowania dla przedmiotowej działki przyjmuje się:

tereny rolne łąki i pastwiska.

Przez działkę przebiega istniejący oraz planowany gazociąg wysokiego ciśnienia.

Zaświadczam, że **częściowo dla dz. nr 356/2, arkusz 2, obręb Łowyń, gmina Międzychód**, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr XLIII/327/2009 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wraz z infrastrukturą towarzyszącą relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno-Odazotowania Grodzisk, odcinek na terenie gminy Międzychód, ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 12 lutego 2010 r., nr 24, poz. 698, w którym dla przedmiotowej działki ustalono przeznaczenie:

**tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo ,
symbol planu: G.**

Dla działki nr 356/2, arkusz 2, obręb Łowyń została wydana:

- decyzja o warunkach zabudowy nr RNG.6730.11.2018 z dnia 05.04.2018 r. dla inwestycji obejmującej budowę dwóch zbiorników na gaz o łącznej pojemności 10 m³;
- decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr RNG.6733.6.2016 z dnia 07.11.2016 r. dla inwestycji obejmującej budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- decyzja o warunkach zabudowy nr GPN.6730.42.2012 z dnia 07.09.2012 r. dla inwestycji obejmującej budowę wiaty magazynowej z drogami dojazdowymi;
- decyzja o warunkach zabudowy nr GPN.6730.66.2011 z dnia 15.02.2012 r. dla inwestycji obejmującej budowę wiaty magazynowej;
- decyzja o warunkach zabudowy nr GPN 7331/19/11 z dnia 09.06.2011 r. dla inwestycji obejmującej budowę zakładu do produkcji brykietu ze słomy, zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³, wagi samochodowej, zbiornika przeciwpożarowego o

**BURMISTRZ MIĘDZYCHÓDU**

wielkości 100 m³, zbiornika deszczowego o wielkości 500 m³, na terenie położonym na części działki 356/2 ark. 2, obręb Łowyń;

- decyzja o warunkach zabudowy nr GPN 7331/122/10 z dnia 15.02.2011 r. dla inwestycji obejmującej rozbudowę wodociągu wiejskiego (sieci wodociągowej) wraz z przyłączami szt. 2
- decyzja o warunkach zabudowy nr GPN 7331/13/10 z dnia 18.10.2010 r. dla inwestycji obejmującej budowę zbiornika wody deszczowej wielkości 500 m³, zbiornika przeciwpożarowego wielkości 100 m³ oraz wagi samochodowej.

Na terenie gminy Międzychód nie wyznaczono w drodze uchwały obszarów rewitalizacji (art. 8 pkt.1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji; Dz. U. 2020, poz. 802 ze zm.).

Zaświadczenie wydaje się w celu wyceny nieruchomości.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a RNG

Z up. BURMISTRZA
Międzychód
Inż. Rafał Ciszewicz
Zastępca Burmistrza Międzychód

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLATY SKARBOWEJ:

Oplatę skarbową uiszczono w wysokości 17 zł w dniu 17.01.2021 r. zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.)

Sprawę prowadzi:

Grażyna Palat

Stanowisko ds. planowania przestrzennego i mienia komunalnego

Referat Nieruchomości i Gospodarki Przestrzennej

e-mail: zagospodarowanie@miedzychod.pl

tel.: 95 748 8116

Urząd Miasta i Gminy w Międzychodzie

ul. Marszałka Piłsudskiego 2, 64-400 Międzychód

tel. (0-95) 748 8100 fax. (0-95) 748 8134

www.miedzychod.pl e-mail: urząd@miedzychod.pl



Załącznik nr 4.

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1022634033**

1	Okres ubezpieczenia: od 04.09.2020 r. do 03.09.2021 r.	
2	Ubezpieczający: "KAWIT NIERUCHOMOŚCI" MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres siedziby: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Klient odmówił	REGON: 631521035 Telefon: Klient odmówił
3	Ubezpieczony: "KAWIT NIERUCHOMOŚCI" MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres siedziby: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Klient odmówił	REGON: 631521035 Telefon: Klient odmówił
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 100 000 EUR 100 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 355,89 PLN Kwota w PLN: 355,89 Termin płatności: 14.09.2020	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 53 1240 6960 3014 0110 0983 1977 W tytule przelewu prosimy wpisać: NR 1022634033
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Przekazano mi informacje o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem www.pzu.pl. 4. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe TVR). 6. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 7. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych,	

zawartą w dostarczonej mi dokumentacji Informacja o Administratorze danych osobowych.

9. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pau.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 138, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☐ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

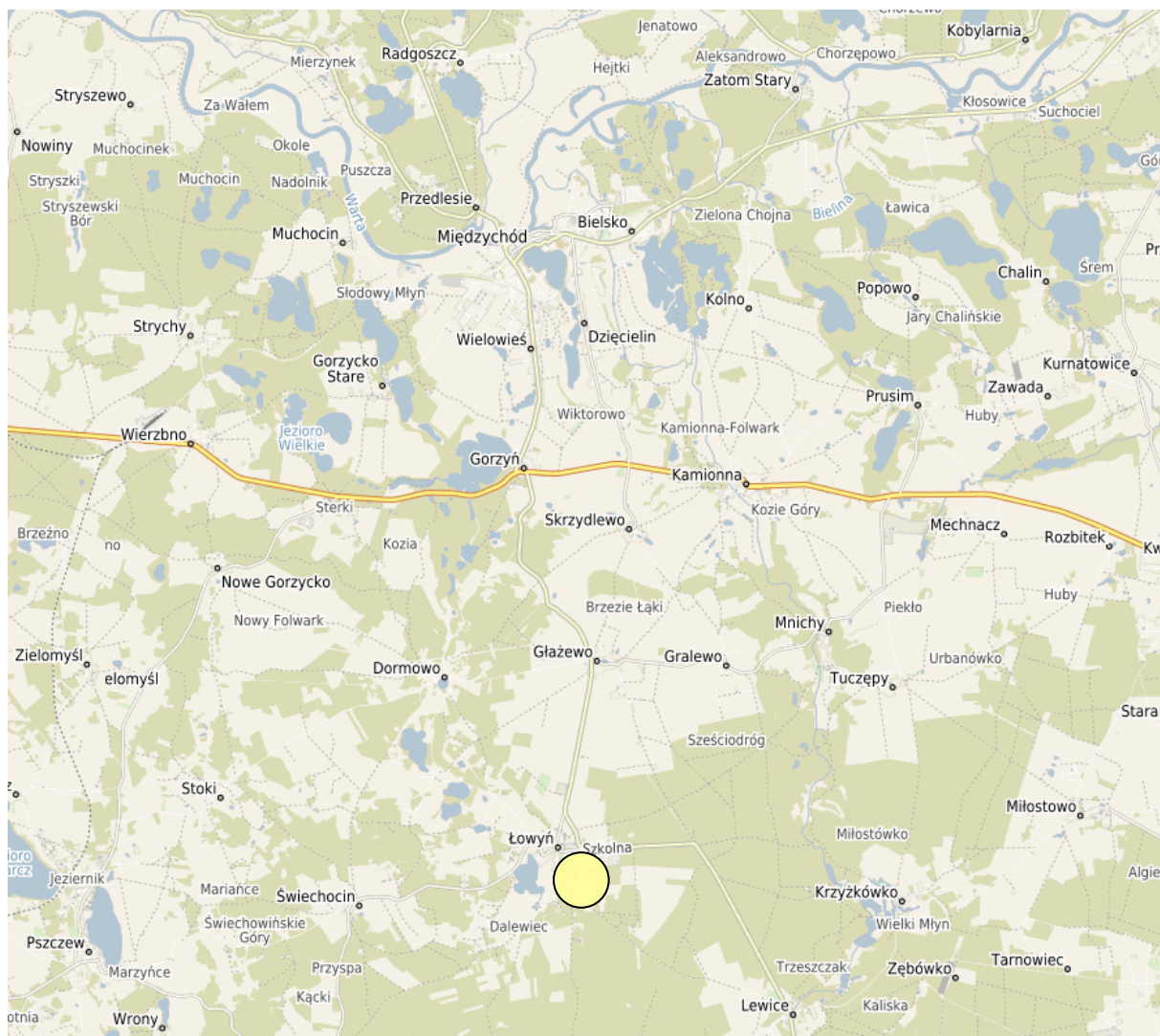
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Poniepsa 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1022634033/7478/pc:100000287072986/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 85 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DPOCZA/19612_01/20200831.0924/prodopp05-1619602263/WLE/pc:100000287072986

1/2

PLAN SYTUACYJNY



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok ogólny.



Część biurowa.



Część biurowa.



Część biurowa.



Część biurowa.



Hala część produkcyjna.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Hala część produkcyjna.



Hala część produkcyjna.



Hala część magazynowa.



Wiata.



Wiata.



Część niezabudowana.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Część niezabudowana.



Widok od strony południowej.



Portiernia i wjazd.



Droga dojazdowa i sąsiedztwo.



Elewacja zachodnia.



Elewacja wschodnia.