

BIURO KONSULTINGOWE

Lech Korzeniewski

62-420 STRZAŁKOWO

ul. 1-Maja 30

e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl

tel. 63 275- 04 - 30

kom. 661503553

NIP - 667-100-02-43

Egzemplarz nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ

Nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej

w miejscowości Wierzonka Gmina Swarzędz

Działka nr 17/15 o pow. 0.05,22 ha

Właściciel : Miasto i Gmina Swarzędz co do gruntu

**Nowacki Wojciech i Nowacka Katarzyna – jako wierzyci
użytkownicy co do gruntu i właściciel co do budynku**


KW PO2P/00106859/0



Opracował
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia Państwowe nr 3511
mgr Lech Korzeniewski

Strzałkowo 24.07.2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Położenie nieruchomości, adres:	Obręb Wierzonka, powiat poznański, Woj. Wielkopolskie,		
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości (ewidencji, gruntów i budynków):	-jednostka ewid. -Obręb -nr działki -powierzchnia	Swarzędz Wierzonka 17/15 0.05,22 ha	
3. Numer Księgi Wieczystej:	Kw Nr – PO2P/00106859/0		
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw:	Miasto i Gmina Swarzędz – co do gruntu Nowacki Wojciech i Nowacka Katarzyna- jako wierzycieli użytkownicy co do gruntu i właściciele budynku		
5. <u>Krótki opis nieruchomości (w tym rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie):</u> Nieruchomość gruntowa zabudowana – budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o pow. użytkowej 140,17 m ² . Na dzień wizji lokalnej nieruchomość była zamieszkała			
6. Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego-upadłość osoby fizycznej		
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym : w aktualnym sposobie użytkowania (WRU)	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście, metoda – podejście porównawcze, metoda porównywania parami - Wartość rynkowa nieruchomości: 436.800,00 zł 		
8. Daty:			
<ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia operatu szacunkowego..... 24 lipiec 2018 rok. • Data na którą określono wartość..... 24 lipiec 2018 rok. • Data na którą określono stan przedmiotu nieruchomości..... 11 lipiec 2018 rok. • Data dokonania oględzin..... 11 lipiec 2018 rok. 			
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis:			
			

Spis treści :

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	1
2. Cel wyceny.....	1
3. Podstawy formalne i materialno-prawne	2
3.1. Podstawy formalne	2
3.2. Podstawy materialno-prawne	2
3.3. Źródła danych merytorycznych	3
4. Określenie dat istotnych dla operatu	3
5. Stan przedmiotu wyceny	3
5.1.Stan prawny	3- 4
5.2.Stan techniczno – użytkowy.....	4 - 10
6.Przeznaczenie w planie miejscowym	10
7.Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	11 - 13
8. Sposób wyceny	14
8.1.Rodzaj określonej wartości	14
8.2.Wybór podejścia , metody i techniki	14 - 17
9.Określenie wartości przedmiotu wyceny	18
9.1.Obliczanie wartości działki	18 – 25
9.2 Wynik końcowy wyceny.....	26
10. Uzasadnienie wyniku wyceny.....	27
11.Klauzule	28
12.Załącznik	29 - 42

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana znajdującą się w miejscowości Wierzonka Gmina Swarzędz na działce nr:

L.p.	Nr Działki	Zagospodarowanie	Klasa gruntu	Pow. w ha	KW
1.	17/15	Tereny mieszkaniowe	B	0.05,22	PO2P/00106859/0
		Razem działka nr 17/15	0.05,22		
		Łączny działka zabudowana	0.05,22		

Działka nr 17/15 w całości stanowi grunt zabudowany pow. 0.05,22 ha w tym;
- budynek mieszkalny jednorodzinny,

Zakres opracowania obejmuje wycenę całej w/w nieruchomości tj. działki nr 0.05,22 według stanu na dzień wyceny .

Właścicielami w/w nieruchomości są :

- **Miasto i Gmina Swarzędz co do gruntu**
- **Nowacki Wojciech i Nowacka Katarzyna jako wieczysci użytkownicy co do gruntu i właściciele co do budynku**

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej całej nieruchomości (WRU) dla potrzeb postępowania upadłościowego – upadłość osoby fizycznej.

Uwaga!

Wycena nieruchomości została sporządzona zgodnie ze zleceniem Syndyka Natalia Leitgeber z dnia 05.07.2018 r.

Opis i oszacowanie został przeprowadzony w dniu 11.07.2018 r. w obecności współwłaścicielki p. Nowackiej Katarzyny .

Opis ten sprowadził się do zrobienia zdjęć gruntu zabudowanego.

Dokonano pomiarów pow. użytkowej budynku mieszkalnego .

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny

3.1. Podstawy formalne.

- Podstawę formalną stanowi zlecenie Kancelaria Prawa Gospodarczego Radca Prawny Natalia Leitgeber z dnia 05.07.2018 r.- upadłość osoby fizycznej

3.2. Podstawy materialnoprawne

a/ ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity dz. u. nr 261 z 2004, dz.u. nr 281 z 2004 r., dz.u. nr 130, 169, 175 z 2005 r. tekst jednolity z2012 r. poz. 647/- **obowiązuje**

b/ rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.04 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego / dz. u. Nr 107 poz. 2109/ - **obowiązuje**

c/ ustawa z dnia 6.07.82 r. o Księgach Wieczystych / dz. u. Nr 19 poz. 147 z późn. zmianami /

d/ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami

e/ Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2015 r./poz. 233) z późniejszymi zmianami.

f/ Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. teks pierwotny (Dz.U. z 1964 r, nr 43, poz. 296) z późniejszymi zmianami.

g/ Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowe nr 1 i 3 (KSWP1) i (KSWP3) – **nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

h/ Notą interpretacyjną – **nie jest obowiązkowa ale uchwalona do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

3.3 Źródła danych merytorycznych.

- a/ Miejscowy Plan Ogólnego Przestrzennego Zagospodarowania Miasta i Gminy Swarzędz,
- b/ wypis z ewidencji gruntów,
- c/ kopia mapy ewidencyjnej,
- d/ Księga Wieczysta KW nr PO2P/00106859/0
- e/ wizja lokalna 11.07.2018 r.,
- f/ notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny 24.07.2018 r.,
- data na którą określono wartość przedmiotu wyceny 24.07.2018 r. ,
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 11.07.2018 r.
- data dokonania oględzin 11.07.2018 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny.

Na podstawie badań stanu prawnego, wizji lokalnej oraz inwentaryzacji niezbędnej do wykonania opisu, stwierdzam że w skład omawianej nieruchomości wchodzi grunt zabudowany.

Analiza zapisów w Księgach Wieczystych wykazała zbieżność danych Ksiąg z zapisami w rejestrze ewidencji.

Analizę przeprowadzono 11.07.2018 r.

Księga Wieczysta KW nr PO2P/00106859/0 wykazuje następujące dane :

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

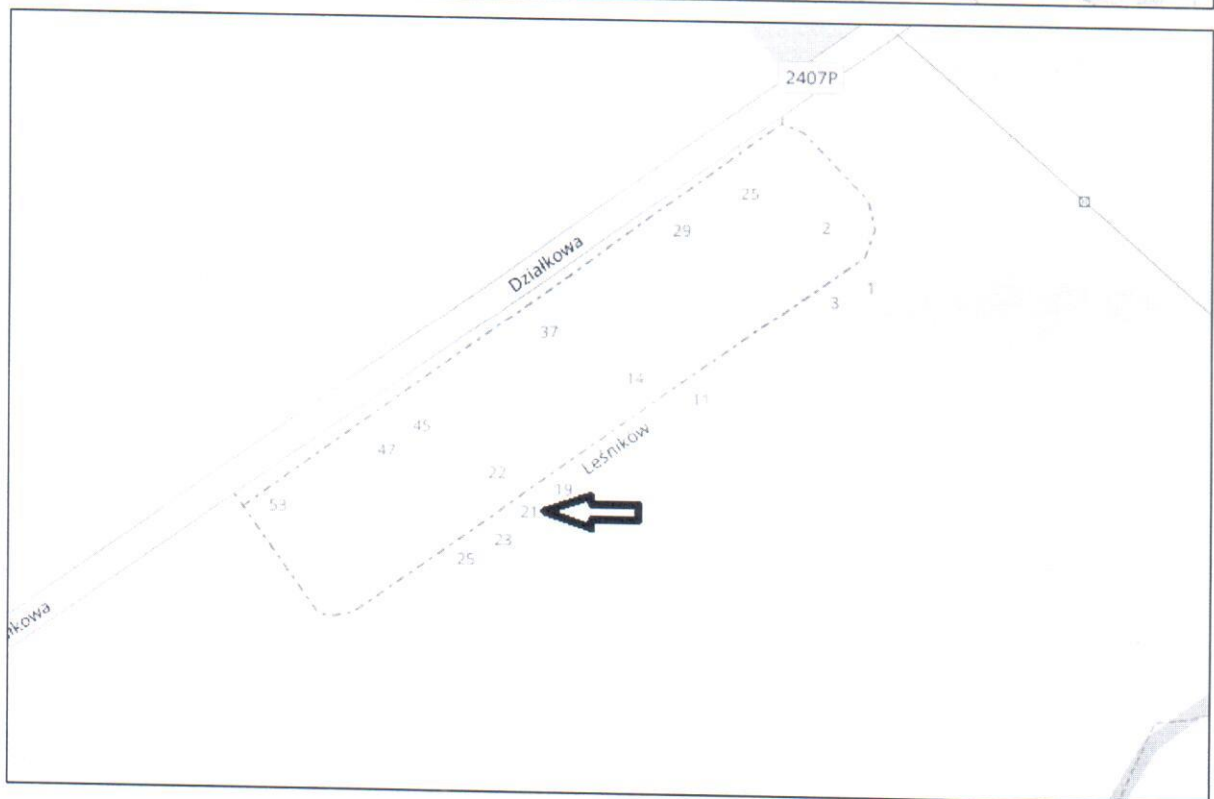
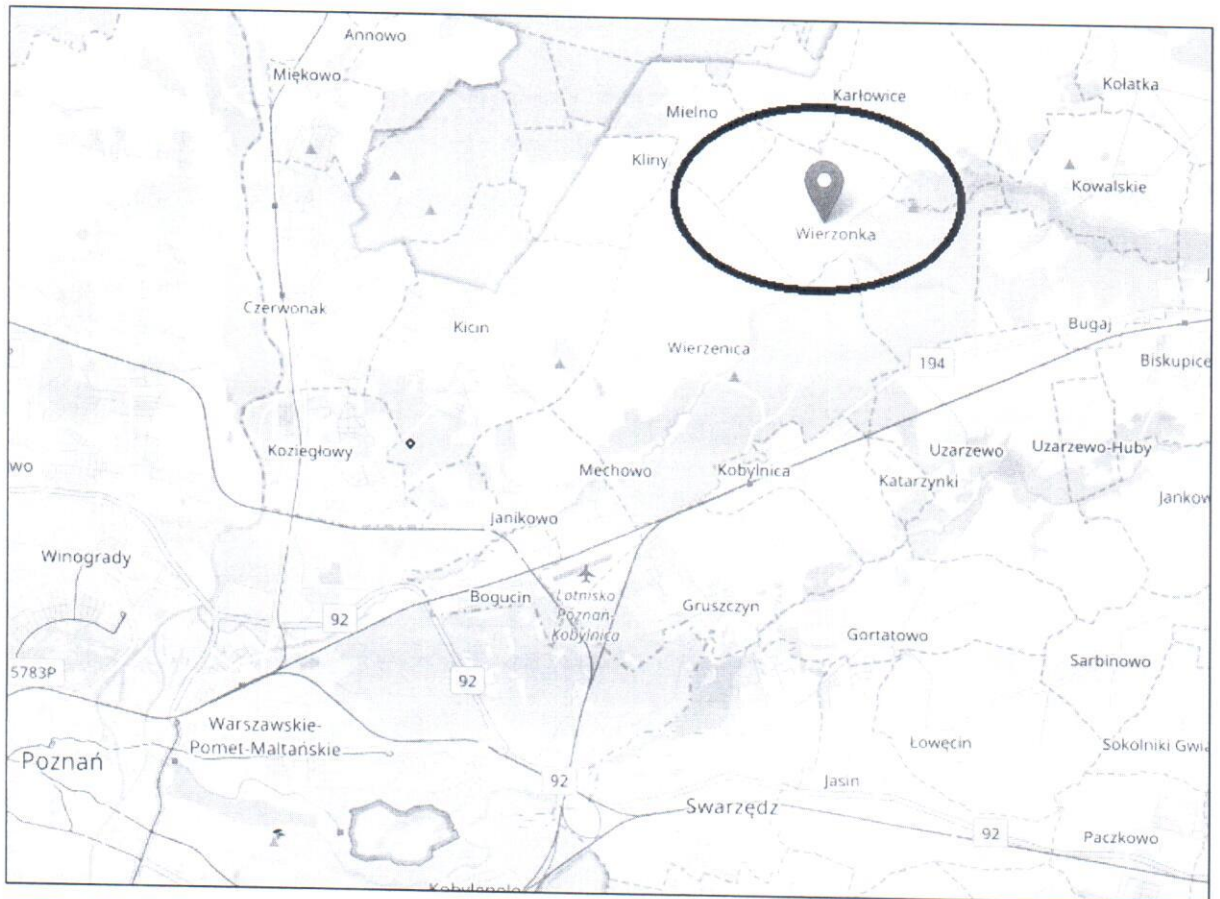
Nieruchomość położona jest w miejscowości Wierzonka gm. Swarzędz
działka nr 17/15 o obszarze 0.05,22ha
Sposób korzystania – tereny mieszkaniowe

Dział II (właściciel)

Właścicielami nieruchomości są:

- Miasto i Gmina Swarzędz – jako właściciel gruntu
- Nowacki Wojciech i Nowacka Katarzyna- użytkownik wieczysty co do gruntu do 12.03.2091 r. i właściciele co do budynku, na zasadach wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej.

Na podstawie umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie działki z 12.03.1992r.



Wierzonka – wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w gminie Swarzędz. W dolinie rzeki Głównej (dopływ Warty), na skraju Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa poznańskiego.

Swarzędz (niem. *Schwersenz*) – miasto w woj. wielkopolskim, w powiecie poznańskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Swarzędz. Położone nad Jeziorem Swarzędzkim, ok. 10 km od centrum Poznania wchodzi w skład aglomeracji poznańskiej.

Według danych z 31 grudnia 2014 r. miasto miało 31 035 mieszkańców^[2]. Jest ósmym co do wielkości w woj. wielkopolskim i ma jedną z największych gęstości zaludnienia spośród polskich miast (3 779 osób/km² – 4. lokata w kraju, za Świętochłowicami oraz podwarszawskimi: Piastowem i Legionowem). Jest także szóstym co do wielkości miastem w Polsce niebędącym siedzibą powiatu.

Na terenie Swarzędza znajduje się największy w Europie skansen pszczelarski.

Dawniej jeden z ośrodków włókienniczych Wielkopolski, obecnie miejsce prosperowania bardzo wielu warsztatów stolarskich, tapicerskich i meblowych.

Gmina Swarzędz leży w centralnej części województwa wielkopolskiego. Geograficznie jest to północna część Równiny Wrzesińskiej, wchodzącej w skład Niziny Wielkopolskiej, krainy geograficznej, której charakter określa polodowcowa rzeźba terenu. Cała gmina zajmuje powierzchnię 101,9 km² (miasto 8,2 km², tereny wiejskie 93,8 km²). W granicach gminy leżą Jezioro Swarzędzkie, przez które przepływa Cybina, Jezioro Uzarzewskie oraz inne zbiorniki wodne, zwłaszcza w dolinach Głównej i Cybiny. Gmina wchodzi w skład powiatu poznańskiego, a sąsiadując bezpośrednio z Poznaniem, jest istotnym składnikiem jego aglomeracji. Aglomeracja poznańska a wraz z nią gmina Swarzędz, jest jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się obszarów i to nie tylko w skali regionu, ale także całego kraju.

Poznań jest dla mieszkańców Swarzędza głównym rynkiem pracy oraz miejscem realizacji celów, zwłaszcza związanych z pokryciem potrzeb edukacyjnych, kulturalnych i ochroną zdrowia. Gmina Swarzędz jest zaś dla Poznania przede wszystkim zapleczem mieszkaniowym, w mniejszym stopniu rekreacyjnym oraz handlowym.

Swarzędz leży przy trasie nr 92 łączącej Wschód Europy z Zachodem. Przez gminę biegnie również droga nr 5. Ponadto przebiegają tu dwie ważne linie kolejowe: jedna na kierunku wschód - zachód (stacje: Swarzędz, Paczkowo) oraz druga łącząca południe Polski z Trójmiastem (stacja Kobylnica). Sieć dróg gminy wykorzystywana jest przez gminną publiczną komunikację autobusową (Wiraż Bus). Na terenie gminy jest kilka stacji benzynowych: 4 przy trasie nr 92 w Swarzędzu i 2 przy drodze nr 5 w Janikowie i Kobylnicy. Przy trasie nr 92 w Swarzędzu-Jasiniu (na terenach ETC) znajduje się całonocny strzeżony parking dla ok. 90 samochodów ciężarowych TIR.

W Swarzędzu mieszka prawie 30 tysięcy osób i liczba ta stale wzrasta. Nowe piękne osiedla mieszkaniowe, bardzo dobra infrastruktura rekreacyjna - liczne obiekty sportowe- w tym pływalnia, dofinansowane szkoły z doskonałym zapleczem sportowym, sprawna komunikacja miejska łącząca Swarzędz z Poznaniem, jezioro Swarzędzkie i bliskość lasów sprawiają, że mieszka się tu znakomicie.

Środowisko przyrodnicze gminy Swarzędz jest typowym dla obszarów południowych. Teren gminy jest generalnie równinny, lekko pofalowany (wyniesiony na wysokość 85 - 105 m n.p.m), rozcięty miejscami zabagnionymi dolinami rzek Główna i Cybina - dopływów Warty. Najwyżej wyniesiony jest teren wsi Wierzenica i Janikowo. Tam też nachylenia terenu uzyskują największe kąty. Wysoczyznę morenową, bo tak określić można zasadniczą część gminy, budują zróżnicowane litologicznie utwory. Występują przede wszystkim piaski i żwiry sandrowe, w obniżeniach i dolinach rzek utwory torfowe i mułowe, w części pagórkowatej zaś utwory gliniaste (gliny zwałowe) i piaszczysto - gliniaste. Gleby są średniej i gorszej jakości i nie wszędzie sprzyjają gospodarce rolnej. Przeważają gleby IV klasy bonitacyjnej (55%). Po kilkanaście procent udziału w ogólnej powierzchni gruntów przypada zaś na gleby klasy III i V. Lesistość gminy jest niska i określa ją wskaźnik 12,9% udziału lasów w ogólnej powierzchni. Na wody powierzchniowe przypada 2,2%, a na tereny zabudowane 9%. Bogate, jak na Wielkopolskę, są natomiast zasoby wód podziemnych, głównie za sprawą bogatej w wody tzw. Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, z której zasobów korzystają gminne ujęcia wodne. Gmina podejmuje liczne przedsięwzięcia proekologiczne ograniczające do minimum negatywne dla otoczenia skutki rozwoju mieszkalnictwa i działalności przemysłowej. Swarzędzkie ścieki - poprzez system przepompowni - płyną do Centralnej Oczyszczalni Ścieków w Koziegłowach pod Poznaniem, a leżące dalej od Swarzędza, malownicze wsie Uzarzewo i Wierzonka posiadają własne oczyszczalnie ścieków. Gmina posiada też jedno z najnowocześniejszych w Wielkopolsce komunalnych wysypisk śmieci w pobliżu wsi Rabowice.

Swarzędz jest członkiem Związku Międzygminnego Puszcza Zielonka, który przygotował projekt inwestycyjny „Kanalizacja obszaru Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i okolic”. Projekt ten został zgłoszony do Funduszu Spójności i zarejestrowany w Komisji Europejskiej 16 sierpnia 2004 r. pod nr 2004/PL/16/C/PE/030. Związek tworzy 5 gmin – Swarzędz, Murowana Goślina, Czerwonak, Pobiedziska i Skoki.

Cały projekt obejmuje budowę na terenie tych gmin kanalizacji sanitarnej, w tym:

- kanalizacji grawitacyjnej na długości 214,8 km,
- przyłączy kanalizacyjnych na długości 35,2 km,
- rurociągów tłocznych na długości 118,7 km,
- przepompowni ścieków w liczbie 151 sztuk,
- likwidację istniejących dwóch oczyszczalni ścieków w Skokach i

Pobiedziskach i ich przystosowanie do funkcjonowania wyłącznie jako przepompowni ścieków

Docelowo, wybudowana kanalizacja obsługiwać będzie 56 040 mieszkańców stałych oraz ok. 6 799 mieszkańców sezonowych.

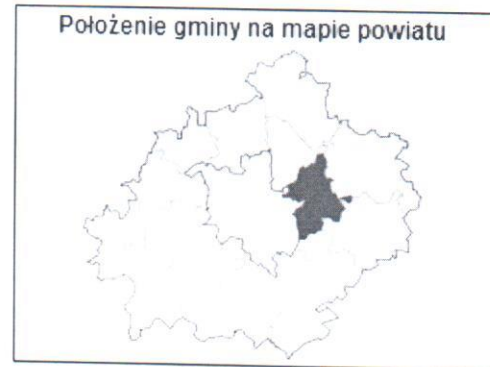
W ramach tej inwestycji przygotowane są dwa projekty gminy Swarzędz - budowa kanalizacji sanitarnej południowej części gminy i północnej części gminy.

Wartość inwestycji Swarzędza to kilkadziesiąt mln zł, za które będzie można zbudować 51,1 km kolektorów grawitacyjnych, 15,6 km kolektorów tłocznych oraz 25 przepompowni.

Położenie na mapie Polski



Położenie gminy na mapie powiatu



Dojazd do nieruchomości dogodny stanowi drogą asfaltową i polną.
Lokalizacja jak na potrzeby działalności rolniczej i inwestycyjnej bardzo dobra.

Dojazd do nieruchomości dogodny stanowi drogą asfaltową i gruntową .
Lokalizacja jak na potrzeby budownictwa mieszkaniowego dobra.

1. Grunt.

Działki nr 17/15

Charakterystyka ogólna

- pow. łączna działki 0.05,22 ha

Na dzień wizji lokalnej grunt był zabudowany – budynkiem mieszkalnym jednorodzinny

Wyceniana nieruchomość posiada łagodne ukształtowanie terenu. Teren ogrodzony.

Działka posiada:

instalacje elektryczną, wodną ujęcie gminne , kanalizacyjną – kolektor gminny, gazową – własna butla.

Otoczenie: działki niezabudowane i zabudowane domami mieszkalnymi jednorodzinny .

2. Budynek mieszkalny.

Stan budynku na dzień wizji lokalnej



Charakterystyka ogólna obiektu

Rok budowy	2005 r
Pow. zabudowy	118,50 m ²
Pow. użytkowa	140,17 m ²
Kubatura	605,60 m ³

Budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, mieszkalnym o konstrukcji murowanej na zaprawie cementowo-wapiennej na fundamentach mieszanych beton i kamień polny.

Obiekt wolnostojący, bryła budynku zwarta

Opis techniczny

Obiekt składa się z następujących pomieszczeń:

Parter

Salon + jadalnia

Łazienka

Kotłownia

Pokój

WC + łazienka

Pom. gospodarcze z piecem

Poddasze

Pokój

Pokój

Pokój

Sypiania

WC + łazienka

Budynek bez podpiwniczenia .

Ławy fundamentowe o szerokości 100 cm i wysokości 40 cm .

Ściany

- cegła dziurawka i pustak ceramiczny Porotherm,

Stropy TERIVA 4,0/1

Schody zewnętrzne betonowe, na gruncie wykończone płytkami ceramicznymi.

Schody wewnętrzne lekkie drewniane wiszące.

Konstrukcja dachowa krokwiowa, drewniana z drewna sosnowego

Kominy – z cegły pełnej kl 15 na zaprawie wapiennej

Podłogi w pomieszczeniach mokrych (WC, łazienka, kuchnia, salon, kotłownia korytarza i pralnia) terakota w pokojach mieszkalnych – panele podłogowe.

Pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna.

Okna- PCV .

Drzwi tradycyjne drewniane typowe.

Rynny – PCV.

Tynki zewnętrzne – tradycyjne cementowo wapienne.

Tynki wewnętrzne tradycyjne kat III – gładkie ,ściany gipsowane.

Obiekt składa się z

Instalacje :

- elektryczna + siła
- wodna – ujęcie gminne,
- kanalizacja – kolektor gminny,
- ciepła – ogrzewanie gazowe

Stopień zużycia budynku ustalono m. liniową i wynosi on 11 % co kwalifikuje go do obiektów o bardzo dobrym stanie technicznym. Obiekt nowy.

Elementy budynku, wykończenia, są dobrze utrzymane, konserwowane, wykazują częściowe zużycie i uszkodzenia tynków – parter przy oknie oraz ubytki płytek na schodach zewnętrznych od strony ogrodu .

Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.

6. Przeznaczenie w planie miejscowym

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. z 2003 r. nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem 01.01.1995 r. zachowują swoją moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r.

Dla rejonu lokalizacji nieruchomości nie obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan wygasł w 2003 r.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z 21.08.1997 r. 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.

W chwili obecnej Gmina wiejska Swarzędz nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy.

Zgodnie ze studium zagospodarowania wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze przeznaczonym na tereny zabudowy mieszkaniowej.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym przedmiotu celu i sposobu wyceny.

Gmina Swarzędz położona jest w Powiecie poznańskim, woj. Wielkopolskim. Analiza rynku nieruchomości rozpoczęto od analizy potencjału inwestycyjnego regionu Wielkopolski .

Województwo Wielkopolskie

Wielkopolska jest zaliczana do grupy regionów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej (wśród woj. śląskiego, mazowieckiego , małopolskiego i dolnośląskiego).

Za szczególnie mocne strony Wielkopolski uznaje się dostępność transportową i atrakcyjność województwa wobec inwestorów – gęstość pozamiejskiej infrastruktury drogowej , dostępność do granicy zachodniej , dostępność do Warszawy oraz rangę portu lotniczego . Wielkopolska cechuje się przede wszystkim stosunkowo niewielką odległością od granicy zachodniej , do której możliwy jest szybki dojazd odcinkiem autostrady A2.

Główne zalety województwa:

- usytuowanie w strefie tras tranzytowych Wschód –Zachód,
- duża aktywność inwestycyjna gmin, związana z dotacjami oraz samofinansowaniem się rozwoju,
- wysoki poziom dochodu,
- wysoka wydajność przemysłu,
- zróżnicowana struktura ekonomiczna,
- duży udział sektora prywatnego w gospodarce regionu,
- dobrze rozwinięte instytucje wspierające biznes,
- największy w kraju areal ziemi rolnej oraz wysoka jakość regionalnych produktów rolnych.

Potencjał ekonomiczny

W gospodarce województwa ważną pozycję zajmuje przemysł. Stanowi on źródło utrzymania dla około 1/3 ogółu pracujących dostarcza główna część produktu krajowego brutto wytwarzanego w Wielkopolsce.

Cztery województwa wytwarzają ponad połowę produktu krajowego brutto, a PKB na jednego mieszkańca jest tam wyższy niż w pozostałych dwunastu województwach. Dane statystyczne pokazują, że nierównomierny rozkład potencjału gospodarczego i rozwoju jest trwały i pogłębia się. O ile w 1999 roku dolnośląskie, mazowieckie, śląskie i wielkopolskie wytwarzały łącznie 50,4% PKB, to w latach 2008-2010 udział czterech województw wzrósł do 52,6%.

Cechą charakterystyczną wielkopolskiego przemysłu jest zdecydowana przewaga przedsiębiorstw małych średnich, których zaletą jest duża mobilność i elastyczność w dostosowaniu się do reguł gry rynkowej . W walce o rynki europejskie coraz więcej przedsiębiorstw poddaje się weryfikacjom jakości – międzynarodowym systemem kontroli jakości ISO.

W zróżnicowanej branżowo strukturze przemysłu Wielkopolski dominuje sektor przetwórstwa rolno-spożywczego.

Ludność i bezrobocie

Ludność województwa wielkopolskiego liczy ponad 3,4 mln osób , z czego 57,3 % stanowią mieszkańcy miast .

Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi 113 osób na km². Najwyższy wskaźnik notuje się w centralnej części województwa najniższy na północy i północnym zachodzie . Największą jednostką osadniczą jest aglomeracja poznańska . Mieszka w niej prawie 700 tys. osób , co stanowi ponad 20 % ludności regionu .

Na drugim miejscu pod względem wielkości znajduje się położna w południowej części regionu aglomeracja kalisko-ostrowska licząca prawie 200 tys. mieszkańców. Województwo wielkopolskie cechuje wzrostowy trend liczby ludności , zarówno z tytułu przyrostu naturalnego, jak i salda migracji . Dodatkowo saldo migracji świadczy o dużej atrakcyjności województwa na le innych regionów kraju. Prawi 1/3 to ludzie młodzi w grupie produkcyjnej około 2 mln osób.

Dzięki temu województwo znajduje się w grupie 4 regionów o najniższym wskaźniku bezrobocia . Pozytywnie wyróżnia się aglomeracja poznańska , gdzie bezrobocie praktycznie nie występuje.

Logistyka

Korzystny układ połączeń transportowych z innymi regionami kraju oraz z zagranicą :

- połączenia drogowe

Wschód zachód A2 (Berlin – Moskwa)

Północ Południe Gdańsk – Poznań – Wrocław ora Szczecin – Poznań – Katowice

- połączenia kolejowe

Zmodernizowana linia Warszawa- Berlin

Dobrze rozwinięta sieć kolejowa połączeń lokalnych .

- połączenia lotnicze

Nowoczesny terminal pasażersko-towarowy „Ławica” w Poznaniu .

Analiza rynku wykazała, że rynek (szczególnie gmina Swarzędz) jest średnio rozwinięty.

Rynek mimo niewielkiej liczby transakcji tego typu nieruchomościami jest dość płynny, co spowodowane jest małą aktywnością w zakresie budownictwa jednorodzinnego.

Gospodarka powiatu poznańskiego ma charakter przemysłowo-rolny. Ważne gałęzie gospodarki to: handel i usługi, gastronomia oraz przemysł spożywczy, metalowy, odzieżowy, chemiczny, motoryzacyjny, budowlany, transportowy i instalacyjny. Atrakcyjna lokalizacja powiatu wrzesińskiego otwiera kolejne szanse rozwoju ekonomicznego. Dobrze rozbudowana i ciągle modernizowana infrastruktura techniczna czyni z powiatu znakomite miejsce dla potencjalnych inwestorów.

Analiza rynku wykazała ,że w chwili obecnej główny trend inwestycji w zakupie działek budowlanych i budowy domów jednorodzinnych i budynków na działalność gospodarczą przenosi się ze Swarzędza w kierunku ościennych miejscowości głównie Zalasewo .

Jest to spowodowane z jednej strony niższymi podatkami a z drugiej dobrą lokalizacją miejscowości Zalasewo w stosunku do miasta Swarzędz (b. dobra dostępność komunikacyjna).

Sytuacja gospodarcza i ekonomiczna regionu dobra. Utrzymuje się niski poziom bezrobocia 2016 r. 1,8 % pow. poznański 1,8 % , Poznań 1,4 %) .

Występują także pozytywne oceny (lokalizacja przy autostradzie A-2, liczne tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową i mieszkaniową stanowią potencjalną rezerwę dla inwestycji.

Analiza objęto transakcje z okresu od stycznia 2017 r. do dnia wyceny.

W trakcie przeglądu danych w Starostwie Powiatowym w Poznaniu stwierdzono na lokalnym rynku (gmina Swarzędz) 7 transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi. Biorąc pod uwagę taką ilość transakcji do dalszych wyliczeń wykorzystane dane z gminy Kostrzyn 3 transakcje .

Przyjęte kryterium obszarowe wynika z faktu, że wycena dotyczy nieruchomości niezabudowanych i zabudowanymi oraz jej powierzchnia nie odbiega od tradycyjnych gruntów, które nie są częstym przedmiotem obrotu.

Jednoznaczne określenie przyczyn powyższego zróżnicowania w cenach sprzedaży jest praktycznie niemożliwe , można jedynie stwierdzić, że:

- wyższe ceny uzyskują nieruchomości o lepszym położeniu w tym ilość działek, ukształtowanie terenu , możliwości dojazdu,
- wyższe ceny uzyskują nieruchomości lepiej zabudowane tzn. posiadające budynki o lepszym stanie technicznym.

Tak więc najbardziej istotne cechy (atrybuty) przy sprzedaży tego typu nieruchomości to :

- lokalizacja,
- uzbrojenie w media,
- wielkość działki,
- wiek i stan techniczny,
- standard wyposażenia,

8. Sposób wyceny

8.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym opracowaniu wartość rynkową nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) – przy przyjęciu ,że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania tj. jako grunty rolne.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami .

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z:

- ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego,
- standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych

Nieruchomość została wyceniona:

Działka nr 17/15 wyceniono:

Budynek mieszkalny

- w podejściu porównawczym,
- metoda porównywania parami

Podejście porównawcze

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas , gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane .

Podstawowe zasady stosowania podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości zostały określone w :

- Ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami ,
- Rozporządzeniu Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego .

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi :

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu , że wartość ta odpowiada cenom , jakie uzyskano za nieruchomości podobne , które były przedmiotem obrotu rynkowego . Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem poziomu cen wskutek upływu czasu . Podejście porównawcze stosuje się , jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej .

Rozporządzenie Rady Ministrów par. 4 określa ,że :

- 1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny , a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen .*
- 2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku .*
- 3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny , której cechy są znane , kolejno z nieruchomościami podobnymi,*
- 4. które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne , warunki zawarcia transakcji , a także cechy tych nieruchomości .*

Zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu RM oraz standardami zawodowymi podejście porównawcze służy do określenia wartości rynkowej nieruchomości .

Podstawę stosowania podejścia porównawczego stanowi znajomość określonego rynku nieruchomości , zarówno jeśli chodzi o jego stan aktualny , jak i perspektywy (trendy) .

Badany rynek nieruchomości powinien być w miarę jednorodny pod względem :
A/ cech fizycznych nieruchomości ,
B/ stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie
C/ cech użytkowych i ekonomicznych .

Główną zasadą podejścia porównawczego jest zasada porównywania nieruchomości wycenianej , której cechy są znane , z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach , które były przedmiotem obrotu rynkowego .

Określony rynek nieruchomości stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów) , które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości . W szczególności określa się następujące charakterystyki rynku : rodzaj rynku , obszar rynku , okres badania rynku , charakterystykę ekonomiczną rynku oraz stan środowiska naturalnego .

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne , fizyczne , techniczne i użytkowe , co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości .

Cechy rynkowe mają z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości , co wyraża się za pomocą przypisywania im wag, określonych na podstawie analizy rynku lokalnego .

Metody szacowania stosowane w podejściu porównawczym

W podejściu porównawczym stosuje się metody :

- A/ metoda porównywania parami,
- B/ metoda analizy statystycznej rynku,
- c/ metoda korygowania ceny średniej.

Wnikliwa analiza rynku pozwoliła na zastosowanie metody porównywania parami.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości wycenianej 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 korekt cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Założenia metodologiczne stosowane w podejściu porównawczym.

Wycenę w podejściu porównawczym przeprowadzono przy zastosowaniu metody porównywania przyjmując następującą metodologię :

a / wartość rynkowa nieruchomości odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne , które były przedmiotem obrotu rynkowego , skorygowanych ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalone z uwzględnieniem zmian poziomu cen z tytułu upływu czasu .

b/ przedmiotem porównywania są ceny uzyskane w obrocie nieruchomościami oraz cechy nieruchomości wpływające na ich cenę,

c/ analiza porównawcza prowadzona jest w parach pomiędzy szacowana nieruchomością a nieruchomościami przyjętymi do porównań (o znanych cenach i cechach) na zbiorze cech określonych jako cenotwórcze dla rynku lokalnego ,

d/ ceny porównywalnych transakcji dotyczących nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą , taka jak np. jeden metr kwadratowy powierzchni gruntu – dla praktycznego zastosowania przyjętej metody szacowania jako jednostkę porównawczą cenę **pow. użytkowej budynków** .

e/ korygowanie cen jednostkowych nieruchomości porównawczych z tytułu różnic dla poszczególnych cech rynkowych dokonywano w postaci kwotowej ,

f/ wartość nieruchomości określona została jako iloczyn skorygowanej i uśrednionej ceny jednostkowej nieruchomości porównawczych oraz ilości przyjętej jednostki porównawczej szacowanego (1 ha pow. gruntu 1 m² pow. budynków).

Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym.

- A/ określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniania nieruchomości poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
 - B/ ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
 - C/ podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
 - D/ wybór porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej , których ceny są wiarygodne , z podaniem ich opisu i charakterystyki.
 - E/ utworzenie par porównawczych nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości ,
 - F/ wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi . W tym celu można posłużyć się tabelą obliczeniową nr 2 zamieszczoną w komentarzu do Standardu,
 - G/ określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
 - H/ ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej , jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach , lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Wnikliwa analiza rynku (w przypadku działek zabudowanych) pozwoliła na zastosowanie metody porównywania parami.
- Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości wycenianej 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 korekt cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmierności cech i ich wag.

Wartość rynkową nieruchomości określono dla sposobu użytkowania na dzień wyceny (WRU).

9.Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Obliczenie wartości

Wycena działki zabudowanej - nr 17/15 o pow. 0.05,22 ha

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania .

Analiza danych w Starostwie Powiatowym w Poznaniu wykazała , że w ostatnich dwóch latach na terenie gminy Swarzędz wystąpiły transakcje kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

W Starostwie Powiatowym w Poznaniu w okresie 2017-2018 r. stwierdzono kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonymi na terenach wiejskich stąd do wyceny wykorzystano transakcje z gminy Kostrzyn.

Taka ilość transakcji choć mała odzwierciedla nam wysokości ceny 1 m2 pow. użytkowej.

Przyjęte dane dotyczą transakcji z roku 2017 r. do dnia wyceny.

Analiza lokalnego rynku transakcji nieruchomości rolnych zabudowanych wykazała, że największy wzrost cen zauważalny tych transakcji był w latach 2006-2008 r. W chwili obecnej nastąpiło spowolnienie wzrostów lub nawet stagnacja .

Jest to spowodowane spadkiem inwestycji budowlanych oraz mniejszą liczbą udzielanych kredytów . Niektóre z transakcji odbiegały od średnich cen jednak były to wahania o charakterze periodycznym bez ściśle zaznaczonego trendu czasowego .

W wycenie przeanalizowano transakcje zawarte w ostatnim okresie i nie korygowano cen ze względu na upływ czasu.

Budynek mieszkalny

Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W okresie monitorowania rynku lokalnego tj od stycznia 2017 do dnia wyceny (gmina Swarzędz i Kostrzyn) odnotowano następujące transakcje sprzedaży domów jednorodzinnych:

TRANSAKcje GRUNTÓW ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI JEDNORODZINNYMI W OKRESIE OD 13.03.2017 R. DO DNIA WYCENY NA TERENIE GMINY SWARZĘDZ I KOSTRZYN							
I.p.	Lokalizacja	Gmina	Data transakcji	Pow. działki	Pow. użytk budynku	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 p.u.
1	Paczkowo	Swarzędz	30.05.2018	602	192,63	320000	1661
2	Paczkowo	Swarzędz	21.05.2018	767	97,08	441000	4543
3	Paczkowo	Swarzędz	15.01.2018	585	144,7	699000	4831
4	Gruszyn	Swarzędz	10.03.2017	717	141,65	510000	3600
5	Paczkowo	Swarzędz	16.03.2017	2145	150	510000	3400
6	Janikowo	Swarzędz	28.02.2017	986	128,91	500000	3879
7	Zalasewo	Swarzędz	10.01.2017	171	144,10	438427	3043
8	Siekierki Wielkie	Kostrzyn	29.05.2018	856	122,20	400000	3273
9	Siekierki Wielkie	Kostrzyn	15.01.2018	956	145,00	540100	3725
10	Siekierki Wielkie	Kostrzyn	29.12.2017	651	153,82	390000	2535
							3449

Do dalszej analizy przyjęto transakcje z wyjątkiem poz. 1,2 których znacząco obiegały pow. użytkową budynku.

TRANSAKcje GRUNTÓW ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI JEDNORODZINNYMI W OKRESIE OD 13.03.2017 R. DO DNIA WYCENY NA TERENIE GMINY SWARZĘDZ I KOSTRZYN							
I.p.	Lokalizacja	Gmina	Data transakcji	Pow. działki	Pow. użytk budynku	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 p.u.
1	Paczkowo	Swarzędz	15.01.2018	585	144,7	699000	4831
2	Gruszyn	Swarzędz	10.03.2017	717	141,65	510000	3600
3	Paczkowo	Swarzędz	16.03.2017	2145	150	510000	3400
4	Janikowo	Swarzędz	28.02.2017	986	128,91	500000	3879
5	Zalasewo	Swarzędz	10.01.2017	171	144,10	438427	3043
6	Siekierki Wielkie	Kostrzyn	29.05.2018	856	122,20	400000	3273
7	Siekierki Wielkie	Kostrzyn	15.01.2018	956	145,00	540100	3725
8	Siekierki Wielkie	Kostrzyn	29.12.2017	651	153,82	390000	2535
							3536

Zgodnie z nota interpretacyjną nr 1(N11):

1. przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie ,stan prawny, przeznaczeniem sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
2. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata , na która określa się wartość nieruchomości.
Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Z transakcji które miały miejsce w ostatnich 2 latach (tabela powyżej Gmina Swarzędz i Kostrzyn) do wyceny przyjęto transakcje nr 1,2 i 5.
Głównym kryterium wyboru transakcji była powierzchnia użytkowa budynków ich wiek oraz sposób zabudowy.

Poniżej podano transakcje które przyjęto do porównań

Do dalszych obliczeń przyjęto następujące nieruchomości:

1 . Paczkowo

- budynek jednorodzinny parterowy
- murowany ,
- lokalizacja- B. dobra
- uzbrojenie w media – B. dobre
- wielkość działki – Dobra
- wiek i stan techniczny budynku – B. dobry
- standard wyposażenia B. dobry
- pow. działki 585 m2,
- data transakcji 15.01.2018 r.

2 . Gruszyn

- budynek jednorodzinny parterowy
- murowany ,
- lokalizacja- B. dobra
- uzbrojenie w media – B. dobre
- wielkość działki – Dobra
- wiek i stan techniczny budynku – B. dobry
- standard wyposażenia B. dobry
- pow. działki 717 m2,
- data transakcji 10.03.2017 r.

3. Zalasewo

- budynek jednorodzinny parterowy
- murowany ,
- lokalizacja- B. dobra
- uzbrojenie w media – B. dobre
- wielkość działki – Słaba
- wiek i stan techniczny budynku – B. dobry
- standard wyposażenia Dobry
- pow. działki 171 m²,
- data transakcji 10.01.2017 r.

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych.

W zbiorze tym określono :

Cenę minimalną $C_{min} = 2.535,00 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytk.}$

Cenę maksymalną $C_{max} = 4.831,00 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytk.}$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 2.296,00 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytk.}$$

Na podstawie własnej analizy transakcji z dwóch ostatnich lat, własnych badań ankietowych wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje od licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające wpływ na ceny.

Wagi cech rynkowych z powodu braku dostatecznej liczby danych z konieczności wykorzystano więc do obliczeń wyniki liczbowe własnych badań ankietowych. Wagi tych cech określono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców niezabudowanych gruntów oraz na podstawie wywiadów prowadzonych w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Ostatecznie wyniki obliczenia wag cech rynkowych są następujące :

Lokalizacja	35 % ,
Uzbrojenie w media i standard wyposażenia	20 % ,
Wielkość działki	10 % ,
Wiek i stan techniczny budynku	20 % ,
Standard wyposażenia	15 %

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych;

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł /m2 p.użytk.
1.	Lokalizacja	35	804
2.	Uzbrojenie w media	20	459
3.	Wielkość działki	10	230
4.	Wiek i st. tech	20	459
5.	Standard wyposażenia	15	344
	Razem	100	2.296

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność.

Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

Wyszczególnienie	Waga w %	Skala ocen
Lokalizacja	35	Bardzo dobra – położenie na terenie miejscowości poza siedzibą gminy, atrakcyjne sąsiedztwo, strefa poziomu zurbanizowana, dojazd droga asfaltowa dostępność komunikacyjna b. dobra (35 %) Dobra – położenie na terenach poza siedzibą gminy , grunty położone na skraju miejscowości, dojazd drogą gruntową (18 %) Słaba – grunty położone poza miastem dojazd drogą gruntową (0 %)
Uzbrojenie w media	20	Bardzo dobra - wszystkie media (20 %), Średnie – częściowe media (10 %), Słabe - brak mediów (0 %).
Wielkość działki	10	Bardzo Dobra – działki powyżej 850 m2 (10 %) Dobra – działki o pow. 450 m2-850 m2 (5 %) Słaba – działki poniżej 450 m2 . (0 %))
Wiek i stan, techniczny budynku	20	Bardzo Dobry – budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, wykonany z dobrej jakości materiałów , budynek kilkuletni, , układ funkcjonalny pomieszczeń korzystny , ponadprzeciętne wyposażenie w instalacje (20 %) Dobry –Budynek w dobrym stanie technicznym, wykonany z dobrej jakości materiałów , budynek kilku lub kilkunastoletni, układ pomieszczeń korzystnych , część pomieszczeń wymaga prac odświeżających, (10 %) Słaby - Budynek w średnim stanie technicznym, wykonany z przeciętnej jakości materiałów , budynek kilkunastoletni lub kilkudziesięcioletni, układ pomieszczeń przeciętny , część pomieszczeń wymaga prac remontowo- odświeżających. (0 %)

Standard wyposażenia	15	<p>B. Dobre – budynek wyposażony we wszystkie dostępne media, pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na ponadprzeciętnym poziomie (15 %)</p> <p>Dobre – budynek wyposażony w media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone podstawowej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na podstawowym poziomie(7,5%)</p> <p>Słabe - budynek wyposażony w niepełne media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone w niskim standardzie wymagające przeprowadzenia generalnego remontu kapitalnego (0%)</p>
-----------------------------	-----------	--

Dla spełnienia wymogów dotyczących wyceny, określono wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości

Wyszczególnienie	Waga w %	Skala ocen
Lokalizacja	35	Dobra – położenie na terenach poza siedzibą gminy , grunty położone na skraju miejscowości, dojazd drogą gruntową (18 %)
Uzbrojenie w media	20	Bardzo Dobre – wszystkie media (20 %),
Wielkość działki	10	Dobra – działki 522 m2 (10 %)
Wiek i stan, techniczny budynku	20	Dobry –Budynek w dobrym stanie technicznym, wykonany z dobrej jakości materiałów , budynek kilku lub kilkunastoletni, układ pomieszczeń korzystnych , część pomieszczeń wymaga prac odświeżających, (10 %)
Standard wyposażenia	15	Dobre – budynek wyposażony w media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone podstawowej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na podstawowym poziomie(7,5%)

Charakterystyka szacowanej działki oraz działek przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość I	Nieruchomość II	Nieruchomość III
1.	Lokalizacja	Dobra	B. Dobra	B. Dobra	B. Dobra
2.	Uzbrojenie w media	B. Dobre	B. Dobre	B. Dobre	B. Dobre
3.	Wielkość działki	Dobra	Dobra	Dobra	Słaba
4.	Wiek i st. tech	Dobry	B. Dobry	B. Dobry	B. Dobry
5.	Stan wyposażenia	Dobry	B. Dobry	B. Dobry	Dobry

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

A / nieruchomość szacowana i nieruchomość I

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł/m2 p. użyt.	Poprawki Zł/m2 p. użyt.
1.	Lokalizacja	35	804	- 402
2.	Uzbrojenie w media	20	459	0,0
3.	Wielkość działki	10	230	0,0
4.	Wiek i st. tech	20	459	- 230
5.	Standard wyposażenia	15	344	- 172
	Razem	100	2.296	- 804

Obliczona wartość Nieruchomości I = $4.831 - 804 = 4.027,00$ zł/m2 pow. użyt.

B/ Nieruchomość szacowana i Nieruchomość II

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł/m2 p. użyt.	Poprawki Zł/m2 p. użyt.
1.	Lokalizacja	35	804	- 402
2.	Uzbrojenie w media	20	459	0,0
3.	Wielkość działki	10	230	0,0
4.	Wiek i st. tech	20	459	- 230
5.	Standard wyposażenia	15	344	- 172
	Razem	100	2.296	- 804

Obliczona wartość Nieruchomości II $3.600 - 804 = 2.796,00$ zł/m2 pow. użyt.

C/ Nieruchomość szacowana i Nieruchomość III

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy Zł/m2 . użyt.	Poprawki Zł/m2p. użyt.
1.	Lokalizacja	35	804	- 402
2.	Uzbrojenie w media	20	459	0,0
3.	Wielkość działki	10	230	+ 115
4.	Wiek i st. tech	20	459	- 230
5.	Standard wyposażenia	15	344	0,0
	Razem	100	2.296	- 517

Obliczona wartość Nieruchomości III $3.043 - 517 = 2.526,00$ zł/m2 pow. użyt.

Obliczenie wartości rynkowej

Ostateczną wartość rynkową 1 m² pow. całkowitej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych :

$$W = \frac{4.027 + 2.796 + 2.526}{3} = 3.116,33 \text{ zł m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

Wobec powyższego wartość rynkowa domu jednorodzinnego położonego we wsi Podstolice wynosi :

$$\text{WRU} = 140,17 \text{ m}^2 \times 3.116,33 \text{ zł} = 436.815,98 \text{ zł przyjęto } 436.800,00 \text{ zł}$$

Ustalam szacunkową wartość rynkową budynku mieszkalnego wraz z gruntem na kwotę 436.800,00 zł

9.2 Wynik końcowy wyceny

Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania , zgodnie z podanymi podstawami prawnymi i ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Wartość Budynku wraz z gruntem [zł]	Wartość ogółem [zł]
17/15	0.05,22	B. mieszkalny 436.800	436.800
Razem	0.05,22 ha	436.800	436.800,00

Wartość rynkowa oszacowana całej nieruchomości zabudowanej na dzień 24.07.2018 r. wynosi 436.800,00 zł.

słownie: czterysta trzydzieści sześć tysięcy osiemset złotych.

Strzałkowo 24.07.2018 r.



10. Uzasadnienie wyniku wyceny

W procesie wyceny nieruchomości uwzględniono obowiązujące kryteria wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości mając szczególnie na uwadze:

- cel dla jakiego wycena i operat będzie wykorzystany,
- ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości i obszarze jej położenia i otoczenia,
- cechy nieruchomości (atrybuty cenotwórcze), które wpływają na jej wartość,
- dostępność danych i informacji rynkowych do wyceny.

Ponieważ celem oszacowania było określenie wartości rynkowej nieruchomości, a określona wartość ma stanowić podstawę dla potrzeb postępowania upadłościowego – upadłość osoby fizycznej dlatego w opracowaniu zastosowano takie podejście, metodę i technikę wyceny, która umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odpowiada jej wartości rynkowej, gdyż uwzględnia:

- cechy nieruchomości, które wpływają na jej wartość,
- procedurę wyceny właściwą dla określenia wartości rynkowej nieruchomości – podejście porównawcze.

11. Klauzule

- niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora,
- operat nie może być wykorzystany do innego celu, aniżeli określony w treści opracowania,
- podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez zamawiającego dokumenty i materiały oraz dane otrzymane w wydziałach geodezji i w Sądzie Rejonowym,
- obszar z którego zbierano informację o czynszach i cechach nieruchomości porównywalnych dostosowano do stopnia rozwoju lokalnego rynku nieruchomości,
- określona wartość nieruchomości nie zawiera żadnych opłat i podatków (w tym szczególności podatku VAT),
- operat sporządzono zgodnie ze stanem faktycznym, z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

12. Załączniki

1. Wypisy z rejestru gruntów.
2. Wypis z mapy ewidencyjnej.
3. Odpis elektroniczny z KW nr PO2P/00106859/0
4. Zlecenie Syndyka z 05.07.2018 r.
5. Dokumentacja fotograficzna

STAROSTA POZNAŃSKI

GKG.GE.4002.10292.2018

Województwo: Województwo wielkopolskie
Powiat: Powiat poznański
Jednostka ewidencyjna: Gmina Swarzędz
Obręb ewidencyjny: **302116_5.0018, WIERZONKA**

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2018-07-11 13:36:02

Jednostka rejestrowa gruntów: **302116_5.0018.G47**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: **własność**

Gmina lub związek międzygminny:

MIASTO I GMINA SWARZĘDZ

Siedziba: 62-020 Swarzędz Rynek 1

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1 charakter stanu władania: **użytkowanie wieczyste**

ważność do: 2091-03-12

grupa rejestrowa: 5.1

MAŁŻEŃSTWO:

Nowacki Wojciech rodzice: Gerwazy, Maria

Zam. POZNAŃ NARAMOWICKA 203"0" m.135

Nowacka Katarzyna Aleksandra rodzice: Jerzy, Janina PESEL: 76120108548

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	17/15	Leśników 21, Wierzonka	Tereny mieszkaniowe	B	0.0522	0.0522	PO2P/00106859/0

Identyfikator działki: **302116_5.0018.17/15**

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: **0.0522**

W dniu: 11.07.2018

dokument sporządzony przez: Monika Mieczak

Poznań, dnia: 11.07.2018

Monika Mieczak
(podpis)



Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO

Monika Mieczak
Monika Mieczak
Starszy Specjalista
PODGIK w Poznaniu

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)



Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

SPARCOSTA POZNAŃSKI
RV 17/27

MAPA EWIDENCYJNA
(Numer 28)

GKG.GE.4002/1020201
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu geodezyjnego i kartograficznego)
11-07-2018
(Data wykonania kopii)

Z up. STAKOSTY POZNAŃSKIEGO

Monika Mleczak
Starszy Specjalista
Pracownia Geodezyjna i Kartograficzna
(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej przez właściwy organ)

Miasto-gmina Swarzędz

Obręb Wierzbica

Nr arkusza 1

Nr działki 17/15

Skala 1:500

R
RV

17/56



Strona główna Elektronizacja Księgi Wieczyste Wyszukiwanie Księgi Wieczyste

Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

Numer księgi wieczyste	POZP/00106859/0
Typ księgi wieczyste	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE
Opis wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH POZNAŃ
Data zapisania księgi wieczyste	2004-09-15
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	SWARZĘDZ, WIERZONKA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	NOWACKA KATARZYNA ALEKSANDRA NOWACKI WOJCIECH MIASTO I GMINA SWARZĘDZ

Przeglądanie treści księgi wieczyste

WZKŁADANIE AKTUALIZACJI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALIZACJI KW

WZKŁADANIE AKTUALIZACJI KW

WZKŁADANIE AKTUALIZACJI KW

WZKŁADANIE AKTUALIZACJI KW



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH FUNDUSZA EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPÓŁCZYNNOŚCI

Wersja 1.3.4.275.05.04.2016



Nasz serwis używa plików cookies. Klikając Akceptuję lub korzystając dalej z serwisu, wyrażają Państwo zgodę na politykę prywatności i cookies Ministerstwa Sprawiedliwości.

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO2P/00106859/0**, STAN Z DNIA 2018-07-11
08:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO2P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu
		1, 3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	17/15	1, 3
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.1 SWARZĘDZ, WIERZONKA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00100519 / , 0,0522 HA	

Obszar całej nieruchomości	0,0522 HA	Nr podstawy wpisu
		1, 3

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	Nr podstawy wpisu
ŁAM 4 - WPIS: Z MAPY 1 NR JEDN. REJ. 1. ŁAM 5 - WPIS: TEREN MIESZKALNY NIEZABUDOWANY, ROLA. ŁAM 8 - WPIS: NR 1WU NA PODSTAWIE WNIOSKU ZŁOŻONEGO DNIA 26 MARCA 1992 (DZ.KW. 5274-75/92) ORAZ UMOWY O ODDANIE W WIECZYTE UŻYTKOWANIE DZIAŁKI Z DNIA 12 MARCA 1992 DOK. 1 - WPISANO DNIA 30 MARCA 1993R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1



DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

- Nr podstawy wpisu
- 1 **OPIS I MAPA; DOK. 3**
(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./00005274/92/, 1992-03-26, 1993-03-30, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
 - 3 **OPIS I MAPA; DOK. 3**
(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./00005275/92/, 1992-03-26, 1993-03-30, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **POZP/00106859/0**, STAN Z DNIA 2018-07-11
08:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - POZP

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu

Numer prawa	1
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania	Nr podstawy wpisu
	2, 4
Sposób korzystania	2091-03-12 TEREN MIESZKALNY, NIEZABUDOWANY, ROLA, DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	Nr podstawy wpisu
0	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Nr podstawy wpisu
2	---
UMOWA O ODDANIE W WIECZYTE UŻYTKOWANIE DZIAŁKI , 1992-03-12; DOK. 1 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./100005274/92/, 1992-03-26, 1993-03-30, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	



4 UMOWA O ODDANIE W WIECZYTE UŻYTKOWANIE DZIAŁKI, 1992-03-12;
DOK. 1
(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./100005275/92/, 1992-03-26, 1993-03-30, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO2P/00106859/0, STAN Z DNIA 2018-07-11
08:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO2P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	---	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	Lp. 1. 1 1 / 1	---
	MIASTO I GMINA SWARZĘDZ	

Użytkownicy wieczysti

Napis	Nr podstawy wpisu	5, 6, 7, 8
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	---	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	---	---
	WSPÓLNOŚĆ UMOWNA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROZSZERZONA	
	Lp. 1. 1 1 / 1	
	WOJCIECH NOWACKI, GERWAZY, MARIA	

Lp. 2.	Nr podstawy wpisu	5, 6, 7, 8, 12
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	---	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	---	---
	WSPÓLNOŚĆ UMOWNA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROZSZERZONA	
	Lp. 1. 1 1 / 1	
	KATARZYNA ALEKSANDRA NOWACKA, JERZY, JANINA, 76120108548	

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w
księdze wieczystej w toku migracji,
które zawierają treść nieobjętą strukturą
księgi wieczystej lub projekty wpisów
przeniesione z dotychczasowej księgi
wieczystej

ŁAM 5 - WPIS: PRAWO WŁASNOŚCI TU
PRZEPISANO Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW
100519 NA PODSTAWIE WNIOSKU
ZŁOŻONEGO DNIA 26 MARCA 1992
(DZ.KW. 5274-75/92) - WPISANO DNIA
30 MARCA 1993R.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	5	6	7	8	12
	UMOWA PRZENIESIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO , 3658/2003, 2003-10-01, M IŻYKOWSKI, POZNAŃ; 32-33 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)DZ. KW./00011235/03/, 2003-10-03 11:13:00, 2003-10-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 3402/2003, 2003-09-05, IŻYKOWSKI, POZNAŃ; 34-36 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)DZ. KW./00011235/03/, 2003-10-03 11:13:00, 2003-10-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	PELNOCIENICTWO , 3408/2003, 2003-09-05, IŻYKOWSKI, POZNAŃ; 37-38 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)DZ. KW./00011235/03/, 2003-10-03 11:13:00, 2003-10-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	WYROK , I C 2404/01, 2001-11-09, SĄD OKRĘGOWY WYDZIAŁ I CYWILNY, POZNAŃ; 39 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)DZ. KW./00011235/03/, 2003-10-03 11:13:00, 2003-10-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA (ROZSZERZENIE) , 10533/2007, 2007-09-25, PIOTR KOWANDY, POZNAŃ; 63-64 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)DZ. KW./PO2P/00002422/08/001, 2008-02-08 14:45:51, 2008-02-14-14.24.00.897024, NIE, 61-62 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO2P/00106859/0**, STAN Z DNIA 2018-07-11
08:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO2P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Powrót

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / PO2P / 12572 / 18 / 1 - 2018-05-08, 10:47:32 - WPIS
OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu

Numer wpisu	1
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	SPOŚÓB KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI BLIŻEJ OKREŚLONY W PARAGRAFIE 8 UMOWY O ODDANIE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE DZIAŁKI Z DNIA 12 MARCA 1992 NR REP.A 1558/92

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	treść
9	UMOWA O ODDANIE W WIECZYSTE UŻYTKOWANIE DZIAŁKI , 1558/92, 1992-03-12, CYWIŃSKA; DOK. 1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005274/92/, 1992-03-26, 1993-03-30, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	UMOWA O ODDANIE W WIECZYSTE UŻYTKOWANIE DZIAŁKI , 1558/92, 1992-03-12, CYWIŃSKA; DOK. 1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005275/92/, 1992-03-26, 1993-03-30, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
15	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 3415/10, 2010-10-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PIOTR WINTER; 101 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu)



TRZĘCĄ KSIĘGĘ WIECZYSTEJ NR **PO2P/00106859/0**, STAN Z DNIA 2018-07-11
08:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO2P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
---	13
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	901009,57 (DZIEWIĘCSET JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘĆ 57/100) ZŁ
Odstęki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 7,07
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 POŻYCZKA WRAZ Z ODSETKAMI
Termin zapłaty	2058-07-07
Inne informacje	1/ ZABEZPIECZENIE ZGODNIE Z UMOWĄ NR DK/P-HIP/05897/08 2/ KREDYT INDEKSOWANY KURSEM CHF
Wierzyciel hipoteczny	NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA - ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK, WARSZAWA, 00418410300000
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	ZAŚWIADCZENIE Z BANKU , 2008-05-19, NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA; 74 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00010170/08/001, 2008-05-26 14:11:18, 2008-05-29-13.45.29.143686, NIE, 71-72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



UPADŁOŚĆ OSOBY FIZYCZNEJ
NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
KATARZYNA NOWACKA
XI GUP 4/18

KPG RESTRUKTURYZACJA

SYNDYK NATALIA LEITGEBER
Kancelaria Prawa Gospodarczego Radca Prawny Natalia Leitgeber
ul. Grunwaldzka 19, 60-782 Poznań
e-mail: sekretariat@kpg-restrukturyzacja.pl / tel. 570-001-525

Sygn. akt XI GUp 4/18

Poznań, dnia 5 lipca 2018 r.

Biuro Konsultingowe Lech Korzeniewski
Ul. 1 Maja 30
62-420 Strzałkowo

ZLECENIE WYKONANIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Syndyk Natalia Leitgeber powołana postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie XI GU 869/17, działając na rzecz upadłego Katarzyny Nowackiej zleca wykonanie operatu szacunkowego sporządzonego dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodziannym, położonym w Wierzonce przy ul. Leśników 21 dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi KW o nr PO2P/00106859/0.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego. Wycena powinna zostać wykonana w terminie miesiąca tj. do dnia 5 sierpnia 2018 r. za wynagrodzeniem w kwocie 1.500,00 zł netto plus VAT.

Syndyk

Natalia Leitgeber

Załączniki:

1. kopia postanowienia o ogłoszeniu upadłości.



Dokumentacja fotograficzna .

Wierzonka gm. Swarzędz działka nr 17/15 o pow. 0.05,22 ha

Otoczenie i dojazd



Grunt zabudowany
Działka nr 17/15
Dom jednorodzinny



