



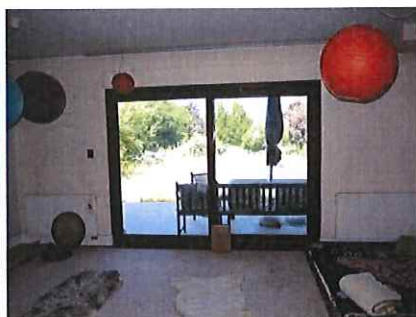
NIERUCHOMOŚCI

oryginal

z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

Rzecznawca Marcin Berus, tel. kom. 500-181-181, e-mail: rzeczoznawca@bzm.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Położenie nieruchomości:	Gowarzewo, ul. Tulecka 18
Oznaczenie nieruchomości:	Województwo: wielkopolskie Powiat: poznański Gmina: Kleszczewo Obręb: Gowarzewo Ark nr 3 Działka nr 214/3 Powierzchnia: 0,1466 ha Księga wieczysta nr PO1D/00021882/1
Zleceniodawca:	Dariusz Symula – syndyk licencjonowany (nr licencji 842)
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej oraz wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb postępowania upadłościowego
Określona wartość rynkowa (WR) nieruchomości jako przedmiotu prawa własności:	Nieruchomości zapisanej w KW nr PO1D/00021882/1 na dzień wizji: 814 000 zł słownie: osiemset czternaście tysięcy złotych
Określona wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży (WRW) nieruchomości jako przedmiotu prawa własności:	Nieruchomości zapisanej w KW nr PO1D/00021882/1 na dzień wizji: 691 900 zł słownie: sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset złotych
Sporządził:	Marcin Berus

Poznań, dnia 19.06.2018r.



oryginal

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

SPIS TREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
2. PRZEDMIOT WYCENY
3. ZAKRES WYCENY
4. CEL WYCENY
5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
 - 5.1. Podstawa formalna
 - 5.2. Podstawa materialno – prawna
 - 5.3. Podstawa metodologiczna
 - 5.4. Źródło danych merytorycznych
 - 5.4.1. O przedmiocie wyceny
 - 5.4.2. O rynku nieruchomości
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
 - 7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI
 - 7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI
 - 7.3. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANEJ W KW NR PO1D/00021882/1
 - 10.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANEJ W KW NR PO1D/00021882/1 NA DZIEŃ WIZJI
 - 10.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY (WRW)
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIE
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI
 - Zał. nr 1. Mapa lokalizacji obiektu.
 - Zał. nr 2. Kserokopia polisy ubezpieczeniowej.
 - Zał. nr 3. Kserokopia Mapy ewidencyjnej w skali 1:2000 z dnia 07.06.2018r.
 - Zał. nr 4. Kserokopia Wypisu z rejestru gruntów z dnia 07.06.2018r.
 - Zał. nr 5. Kserokopia Wypisu z kartoteki budynków z dnia 07.06.2018r.
 - Zał. nr 6. Kserokopia Protokołu z czynności biegłego sądowego z dnia 08.06.2018r.
 - Zał. nr 7. Kserokopia Wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29.12.2005r.
 - Zał. nr 8. Kserokopia Decyzji nr 206/06 z dnia 16.01.2006r.
 - Zał. nr 9. Kserokopia Karty informacyjnej z dnia 05.02.2007r.
 - Zał. nr 10. Kserokopia Wydruku Księgi Wieczystej KW nr PO1D/00021882/1 z ewidencji ksiąg wieczystych z dnia 19.06.2018r.



NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości:	Gowarzewo, ul. Tulecka 18
Dane ewidencyjne:	Województwo: wielkopolskie Powiat: poznański Gmina: Kleszczewo Obręb: Gowarzewo Ark nr 3 Działka nr 214/3 Powierzchnia: 0,1466 ha Księga wieczysta nr PO1D/00021882/1
Rodzaj nieruchomości:	Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Gowarzewo, w gminie Kleszczewo, przy ul. Tuleckiej, która jest drogą o nawierzchni utwardzonej asfaltem. Dojazd do nieruchomości od strony drogi łączącej Swarzędz z Tulcami i Kleszczewem. W skład szacowanej nieruchomości wchodzi działka gruntu nr 214/3, w kształcie wydłużonego prostokąta o powierzchni 1466 m ² . Teren działki płaski, ogrodzony płotem z siatki stalowej. Wjazd i wejście na teren posesji przez bramę przesuwaną /sterowaną elektrycznie/. Uzbrojenie: P, W, G, K-sz. Na terenie posesji znajduje się budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 155,20 m ² . Budynek wzniesiony w 2006 roku. Stan techniczny budynku dobry. Standard wykończenia na dzień wizji – średni. Dojścia i dojazdy do budynku utwardzone. Niezabudowany teren posesji zagospodarowany, obsadzony drzewami i krzewami ozdobnymi, porośnięty trawą. Sąsiedztwo i otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niezabudowane działki gruntu. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni – ulica Tulecka.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej oraz wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb postępowania upadłościowego
Określona wartość rynkowa (WR) nieruchomości jako przedmiotu prawa własności:	Nieruchomości zapisanej w KW nr PO1D/00021882/1 na dzień wizji: 814 000 zł słownie: osiemset czternaście tysięcy złotych
Określona wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży (WRW) nieruchomości jako przedmiotu prawa własności:	Nieruchomości zapisanej w KW nr PO1D/00021882/1 na dzień wizji: 691 900 zł słownie: sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset złotych
Data, na którą określono wartość:	08.06.2018r.
Data sporządzenia operatu:	19.06.2018r.



(podpis i pieczęć rzeczoznawcy)



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

2. PRZEDMIOT WYCENY.

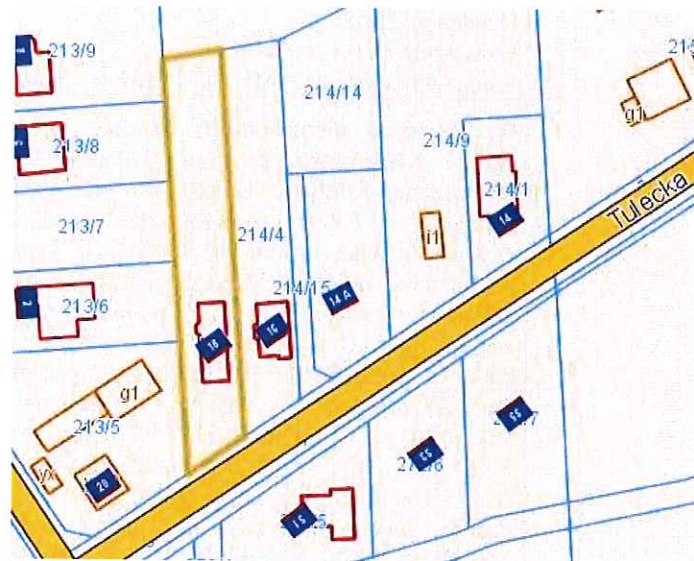
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Gowarzewo, ul. Tulecka 18, zapisana w KW nr PO1D/00021882/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Wlkp.

Dane ewidencyjne:

woj.: wlkp.; powiat: poznański; gmina: Kleszczewo; Obręb: Gowarzewo, Ark nr 3; dz. nr 214/3; powierzchnia: 0,1466 ha.

3. ZAKRES WYCENY.

Zakresem wyceny objęto prawo własności części działki gruntu nr 214/3 o powierzchni wynoszącej 1466 m², na której znajduje się budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 155,20 m² dzień wizji.



Źródło: <http://www.poznanski.e-mapa.net/>

4. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości oraz wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb postępowania upadłościowego.

5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

5.1. PODSTAWA FORMALNA.

Zlecenie od Dariusz Symula – syndyk licencjonowany (nr licencji 842) dla BZM Nieruchomości z siedzibą w Poznaniu na os. Piastowskim 17.

5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA.

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50.).
- 5.2.2. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1988 z późn. zm.).
- 5.2.3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.).
- 5.2.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2014r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 165 poz. 985 z 2014r. z późniejszymi zmianami/.
- 5.2.5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości /Dz. U. 2016 poz. 1263 z dnia 17.08.2016r./
- 5.2.6. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – krajowy standard wycen podstawowy wydane przez PFSRM W-wa z dnia 23 marca 2012r.
- 5.2.7. Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne wydane przez PFSRM W-wa.
- 5.2.8. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez PFSRM W-wa.
- 5.2.9. Standardy Zawodowe Wycena Dla Zabezpieczenia Wierzytelności z dnia 08.01.2010r. /Dz. Urz. Ministerstwa Infrastruktury Nr 1/.



NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

5.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- 5.3.1.1 „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2000r.,
- 5.3.1.2 „Inwestowanie w Nieruchomości”, pod. red. E. Kucharskiej - Stasiak, wyd. Instytut Nieruchomości VALOR, Łódź 1999r.,
- 5.3.1.3 Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- 5.3.1.4 „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- 5.3.1.5 „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, wyd. Uniwersytetu Warmińskiego – Mazurskiego, Olsztyn 2001r.
- 5.3.1.6 „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.
- 5.3.1.7 „Ile jest warta nieruchomość” Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEX, Warszawa 2004r.
- 5.3.1.8 „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM Warszawa 2005r.
- 5.3.1.9 „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2006r.
- 5.3.1.10 Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województw. Wlkp. i inne czasopisma branżowe.

5.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

- 5.4.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY.
 - 5.4.1.1. Wizja lokalna w dniu 08.06.2018r.
 - 5.4.1.2. Mapa ewidencyjna w skali 1:2000 z dnia 07.06.2018r.
 - 5.4.1.3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 07.06.2018r.
 - 5.4.1.4. Wypis z kartoteki budynków z dnia 07.06.2018r.
 - 5.4.1.5. Protokół z czynności biegłego sądowego z dnia 08.06.2018r.
 - 5.4.1.6. Wniosek o pozwolenie na budowę z dnia 29.12.2005r.
 - 5.4.1.7. Decyzja nr 206/06 z dnia 16.01.2006r.
 - 5.4.1.8. Karta informacyjna z dnia 05.02.2007r.
 - 5.4.1.9. Wydruk Księgi Wieczystej KW nr PO1D/00021882/1 z ewidencji ksiąg wieczystych z dnia 19.06.2018r.
- 5.4.2. O RYNKU NIERUCHOMOŚCI.
 - 5.4.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w posiadaniu wyceniającego.
 - 5.4.2.2. Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Kleszczewo.
 - 5.4.2.3. Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Poznaniu.

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOSCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.

- | | | |
|------|--|--------------|
| 6.1. | Data sporządzenia wyceny | 19.06.2018r. |
| 6.2. | Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 08.06.2018r. |
| 6.3. | Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 08.06.2018r. |
| 6.4. | Data dokonania oględzin nieruchomości | 08.06.2018r. |



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.
7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.

Opis ogólny:

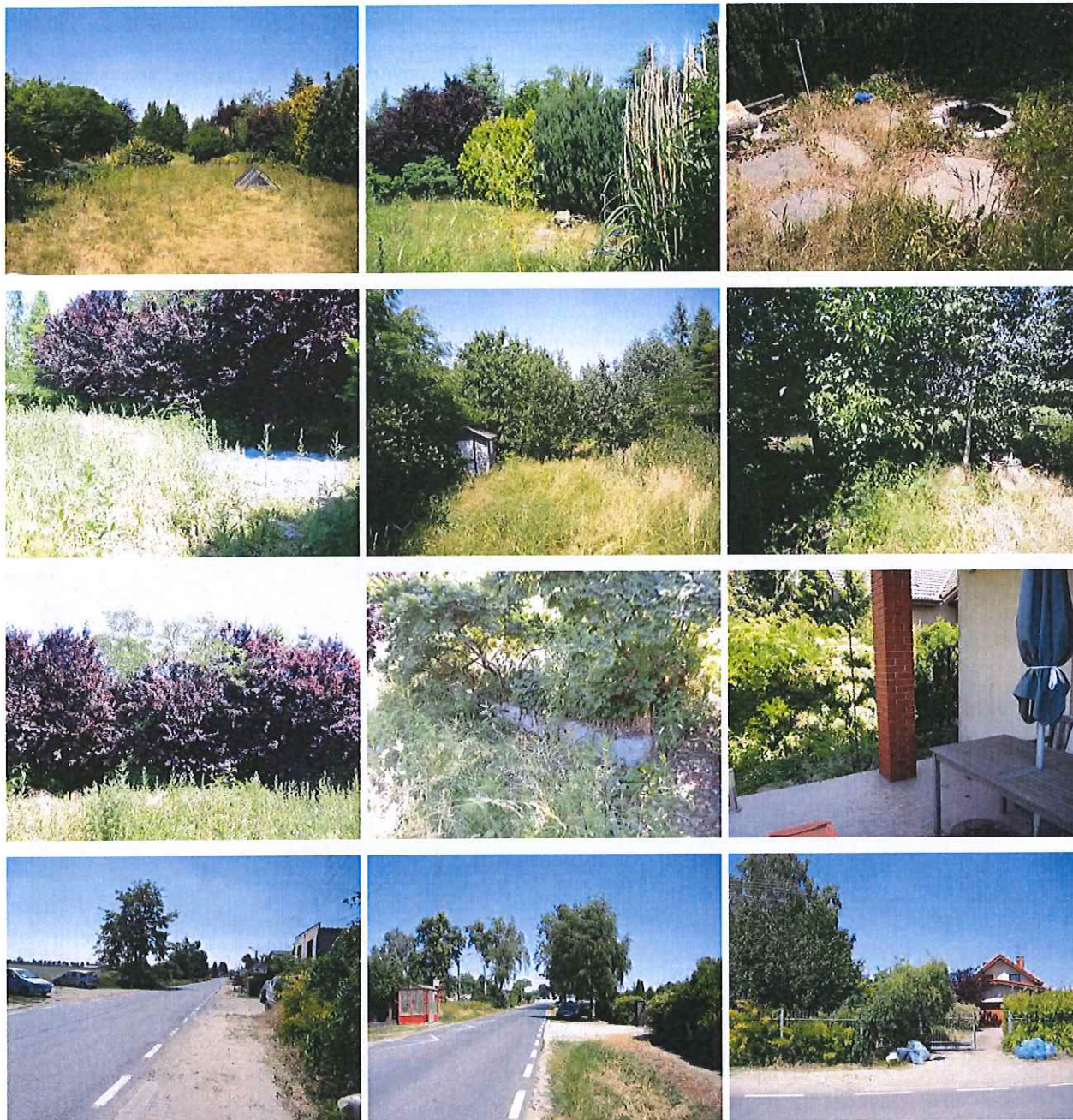
Dokumentacja fotograficzna





NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694



Kleszczewo jest jedną z gmin aglomeracji poznańskiej. Położenie w centrum gospodarczej Wielkopolski, na granicy ze stolicą regionu sprawiają, że gmina należy do najbardziej atrakcyjnych miejsc do mieszkania jak również wszelkich form aktywności. Sąsiadujący od zachodu Poznań to znakomite uzupełnienie możliwości jakie jest w stanie zaoferować niewielka gmina – dotyczy to zarówno rynku pracy, oferty oświatowej i kulturalnej, a także połączeń komunikacyjnych: drogowych, kolejowych i lotniczych. W sąsiedztwie tętniącego życiem dużego miasta toczy się życie mieszkańców gminy Kleszczewo. Rolnicze krajobrazy Równiny Wrzesińskiej, to typowy obraz gminy. Niski wskaźnik lesistości, który wynosi zaledwie 2,1%, jak również niewielka powierzchnia zajęta przez zbiorniki wodne – 0,7%, to konsekwencja intensywnego wykorzystania gleb do produkcji rolnej. Obecnie charakter gminy zmienia się w związku z zagospodarowywaniem terenów pod inwestycje, szczególnie dotyczy to budownictwa mieszkaniowego. Autostrada A-2 (Berlin – Warszawa) i droga S-5 (Gdańsk – Wrocław) to nowy, silny



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

impuls do rozwoju działalności gospodarczej. Gowarzewo - miejscowość położona ok. 6 km na północny – zachód od Kleszczewa.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Gowarzewo, w gminie Kleszczewo, przy ul. Tuleckiej, która jest drogą o nawierzchni utwardzonej asfaltem. Dojazd do nieruchomości od strony drogi łączącej Swarzędz z Tulcami i Kleszczewem. W skład szacowanej nieruchomości wchodzi działka gruntu nr 214/3, w kształcie wydłużonego prostokąta o powierzchni 1466 m². Teren działki płaski, ogrodzony płotem z siatki stalowej. Wjazd i wejście na teren posesji przez bramę przesuwaną /sterowaną elektrycznie/. Uzbrojenie: P, W, G, K-sz. Na terenie posesji znajduje się budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej, w zabudowie wolnostojącej. Dojścia i dojazdy do budynku utwardzone. Niezabudowany teren posesji zagospodarowany, obsadzony drzewami i krzewami ozdobnymi, porośnięty trawą. Sąsiedztwo i otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niezabudowane działki gruntu. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni – ulica Tulecka.

Opis budynku mieszkalnego:

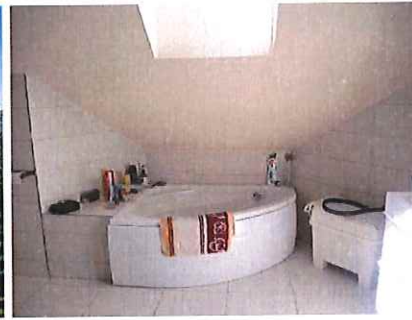
Dokumentacja fotograficzna





NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694



Budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej, w zabudowie wolnostojącej, przekryty dachem dwuspadowym. Budynek wzniesiony w 2006 roku. Standard wykończenia – średni. Stan techniczny budynku dobry.

Opis konstrukcji i wykończenia:

- Fundamenty żelbetowe,
- Ściany fundamentowe z bloczków betonowych,
- Ściany konstrukcyjne murowane z siporexu,



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

- Ścianki działowe murowane z siporexu,
- Ocieplenie ścian zewnętrznych styropianem,
- Dach o konstrukcji drewnianej, ocieplony wełną mineralną,
- Pokrycie dachowe dachówka ceramiczna,
- Schody wewnętrzne żelbetowe, wyłożone płytkami ceramicznymi,
- Strop typu Teriva,
- Stolarka okienna drewniana z szybą zespoloną z roletami zewnętrznymi sterowanymi elektrycznie,
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa,
- Na podłogach panele podłogowe, płytki ceramiczne,
- Ściany pomieszczeń malowane farbami emulsyjnymi,
- Sufity malowane farbami emulsyjnymi,
- W łazienkach na ścianach i posadzkach płytki ceramiczne,
- Okna połaciowe FAKRO,
- Kuchnia zabudowana wraz z wyposażeniem,
- Kominek z grawitacyjnym rozprowadzeniem powietrza,
- Parapety wewnętrzne drewniane,
- Zabudowa wnękowa,
- W garażu na podłodze gress,
- Instalacja nawadniania ogrodu.

Program funkcjonalny:

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa w m ²
PARTER		
1.	PRZEDSIONEK	5,20
2.	SIEŃ	3,50
3.	POM. GOSPODARCZE	4,50
4.	GABINET	11,10
5.	WC	1,20
6.	KLATKA SCHODOWA	7,40
7.	KUCHNIA	9,90
8.	POKÓJ DZIENNY	24,00
9.	GARAŻ	33,70
RAZEM		100,50

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa w m ²
PIĘTRO		
1.	PRZEDPOKÓJ	6,90
2.	ŁAZIENKA	5,20
3.	SYPIALNIA 1	10,50
4.	SYPIALNIA 2	10,00
5.	SYPIALNIA 3	11,20
6.	SYPIALNIA 4	10,90
RAZEM		54,70



NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

Instalacje:

- elektryczna,
- wodociągowa ,
- kanalizacyjna- szambo,
- CO – gazowe,
- Teletechniczna,
- Alarmowa,
- Monitoringu,
- Inteligentnego domu,

Parametry techniczne budynku /na podst. dok. technicznej/:

Powierzchnia użytkowa: 155,20 m²

Stan techniczny i stopień zużycia:

OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA TECHNICZNEGO BUDYNKU				
Lp	Rodzaj elementów	Udział elem. w koszcie odtworz. [%]	Stop. zużycia elem. [%]	Procent zużycia budynku [%]
1.	Roboty ziemne, fundamenty, izolacje	6,52	4	0,2608
2.	Ścianki murowane i ścianki działowe	31,51	4	1,2604
3.	Stropy	26,86	4	1,0744
4.	Dach - konstrukcja, pokrycie i ocieplenie	3,72	4	0,1488
5.	Podłoga, podłogi, posadzki	4,89	3	0,1467
6.	Stolarka i ślusarka	9,58	3	0,2874
7.	Tynki wewnętrzne, okładziny i malowanie	7,71	3	0,2313
8.	Elewacja i różne roboty zewnętrzne	3,95	4	0,158
9.	Instalacje	5,26	3	0,1578
RAZEM:		100		3,7256

Określenie zużycia funkcjonalnego obiektu – zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe oraz prezentowany standard wykończenia nie odbiegają od stosowanych obecnie w tego typu obiektach.

Określenie zużycia środowiskowego - w bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne, drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu – brak emitorów zanieczyszczeń gazowych, hałasem.

Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

Stopień zużycia funkcjonalnego, technicznego i środowiskowego określono na 4 %

7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

1. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasta w Poznaniu księga wieczysta KW Nr PO1D/00021882/1.
2. Na podstawie Wydruku Księgi Wieczystej Nr PO1D/00021882/1 z ewidencji ksiąg wieczystych z dnia 19.06.2018r. w Księdze wpisano:

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Działki ewidencyjne

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer działki 214/3 1,2

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)

0002, GOWARZEWO



oryginal

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE,
POZNAŃSKI, KLESZCZEWO, GOWARZEWO
Ulica TULECKA 18
Sposób korzystania GRUNTY ORNE, TERENY MIESZKANIOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00015484 / , 0,1466 HA

Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości 0,1466 HA 1, 2

DZIAŁ I SP – (SPIS PRAW ZWIĄZNYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Właściciele

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1
1 / 1 --- 3, 4, 5, 6

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) ARTUR JÓZEF FOJUD, ADAM,
IWONA, 72022107353

DZIAŁ III – (PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA)

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / PO1D / 4574 / 18 / 1 - 2018-04-23, 13:18:57 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 2 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta 909326,79 (DZIEWIĘCSET DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DWADZIEŚCIA SZEŚĆ
79/100) ZŁ
Termin zapłaty 2042-04-10
Inne informacje HIPOTEKA CELEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU, ODSETEK ZMIENNYCH,
PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY KREDYTU, OPROCENTOWANIE
WG STÓP ZMIENNYCH W STOSUNKU ROCZNYM
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON) Lp. 1. ING BANK
ŚLĄSKI S.A. W KATOWICACH ODDZIAŁ W POZNANIU, 27151490900514.

7.3. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODROWNIA PRZESTRZENNEGO.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/181/2005 z dnia 30.09.2005 /ze zm. XXXVII/290/2017 z dnia 20.12.2017r./ Rady Gminy Kleszczewo przedmiotowa nieruchomość znajduje się częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 1MJ/MZ, częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MJ, a częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowe zagrodowej – MZ.

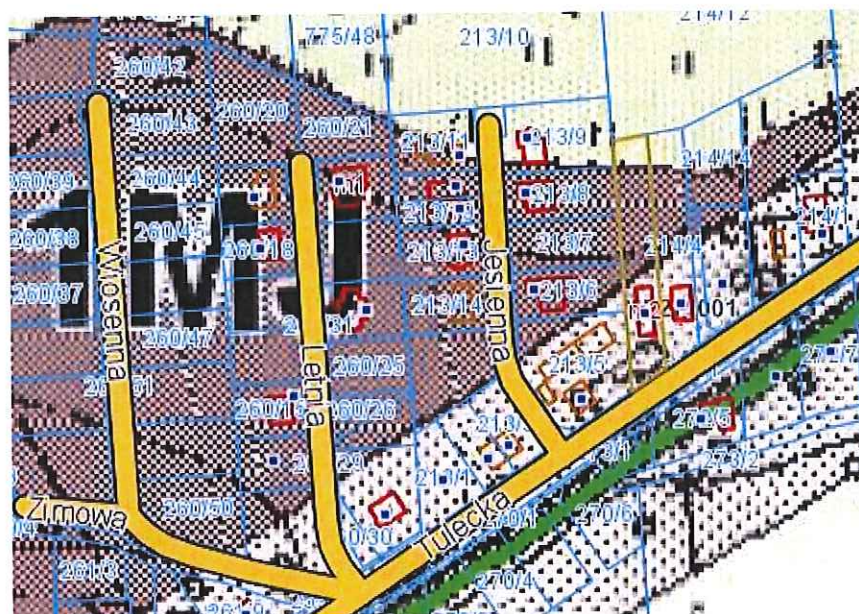


NIERUCHOMOŚCI

z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

Poniżej wycinek z planu:



Źródło: <http://kleszczewo.e-mapa.net/>

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

Na podstawie art. 150.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się: określenia wartości rynkowej, odtworzeniowej, katastralnej oraz innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeśli wymagają tego przepisy szczególne.

Zgodnie z art. 151.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia, metody i techniki dokonano uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 152.2. ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy tych podejść.

Art. 152.3. ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że przy zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeśli uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie powyższych podejść stosuje się podejście mieszane. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami/ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a dodatkowo gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego lub porównawczego stosuje się podejście mieszane.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

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



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

Metoda porównywania parami polega 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. Dokonuje się w ten sposób korekty cen każdej z porównywalnych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Metoda korygowania ceny średniej - przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Metoda analizy statystycznej rynku polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

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

Wartość rynkową nieruchomości zapisanej w KW PO1D/00021882/1 na dzień wizji określono w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.



oryginał

NIERUCHOMOŚCI

z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynku lokalnego, rozumianego jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zlokalizowanymi na terenie gminy Kleszczewo i Kórnik. Czasookres poszukiwań ograniczono od lutego 2016r. do daty wyceny. Zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Stan tych nieruchomości był zróżnicowany zarówno pod względem lokalizacji, powierzchni użytkowej budynku, powierzchni działki jak i pod względem standardu ich wykończenia i stanu technicznego. W zebranej grupie transakcji można jednak zauważyć pewne stałe zależności decydujące o ostatecznej, transakcyjnej ich cenie. Na wykresach umieszczonych poniżej zobrazowano niektóre z nich.

W wyniku zastosowanych kryteriów powstała próba składająca się z kilkuset transakcji, których zestawienie przedstawiono poniżej.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki (m ²)	Pow. użytkow a budynku (m ²)	Cena trans. (zł)	Cena trans. (zł/m ²)
1.	lip 17	Kórnik	Szczytniki	59/10	747	143,00	620 000	4 335,66 zł
2.	cze 17	Kórnik	Kamionki	343/37	760	125,63	665 000	5 293,32 zł
3.	cze 17	Kórnik	Borówiec	377/5	1168	271,30	1 080 000	3 980,83 zł
4.	cze 17	Kórnik	Błażejewko	131/26	902	160,70	599 000	3 727,44 zł
5.	cze 17	Kórnik	Kamionki	810	665	179,60	712 500	3 967,15 zł
6.	cze 17	Kórnik	Borówiec	350/184	1173	149,90	878 000	5 857,24 zł
7.	cze 17	Kórnik	Robakowo	172/8	718	234,94	800 000	3 405,12 zł
8.	maj 17	Kórnik	Kamionki	341/66	398	98,05	365 000	3 722,59 zł
9.	maj 17	Kórnik	Bnin	333/26	610	117,70	360 000	3 058,62 zł
10.	kwi 17	Kórnik	Koninko	105/14	1033	130,00	540 000	4 153,85 zł
11.	kwi 17	Kórnik	Bnin	173	164	74,00	140 000	1 891,89 zł
12.	kwi 17	Kórnik	Kamionki	711	701	133,00	647 000	4 864,66 zł
13.	kwi 17	Kleszczewo	Gowarzewo	128/6	479	97,74	415 000	4 245,96 zł
14.	kwi 17	Kórnik	Dachowa	128/6	479	97,74	321 852	3 292,94 zł
15.	kwi 17	Kórnik	Dachowa	128/5	539	97,74	334 241	3 419,70 zł
16.	mar 17	Kórnik	Borówiec	247/37	1122	136,00	520 000	3 823,53 zł
17.	mar 17	Kórnik	Borówiec	24/22, 24/23	2194	130,00	600 000	4 615,38 zł
18.	mar 17	Kleszczewo	Gowarzewo	56/31	784	130,90	795 000	6 073,34 zł
19.	mar 17	Kleszczewo	Gowarzewo	209/16	518	98,85	345 000	3 490,14 zł
20.	mar 17	Kórnik	Kamionki	929	904	174,05	602 000	3 458,78 zł
21.	mar 17	Kleszczewo	Gowarzewo	254/24	764	180,90	287 500	1 589,28 zł
22.	lut 17	Kleszczewo	Gowarzewo	304/38	854	122,40	465 000	3 799,02 zł
23.	lut 17	Kórnik	Radzewo	56/31	784	130,90	450 000	3 437,74 zł
24.	lut 17	Kórnik	Dachowa	209/16	518	98,85	380 000	3 844,21 zł
25.	lut 17	Kórnik	Dachowa	259/28	128	44,68	174 800	3 912,26 zł
26.	lut 17	Kórnik	Biernatki	254/24	764	180,90	505 000	2 791,60 zł
27.	sty 17	Kleszczewo	Kleszczewo	161/24	4459	480,00	500 000	1 041,67 zł
28.	sty 17	Kórnik	Robakowo	304/38	854	122,40	458 000	3 741,83 zł
29.	sty 17	Kórnik	Czmoń	256/18	456	99,06	282 000	2 846,76 zł
30.	sty 17	Kórnik	Kamionki	922	845	110,00	450 000	4 090,91 zł
31.	sty 17	Kórnik	Błażejewko	27/14	1291	260,00	534 000	2 053,85 zł
32.	sty 17	Kórnik	Błażejewko	298/23	239	86,43	340 001	3 933,83 zł
33.	sty 17	Kórnik	Borówiec	161/24	4459	480,00	1 127 500	2 348,96 zł
34.	sty 17	Kórnik	Kamionki	1108/55	137	70,91	249 001	3 511,51 zł



oryginał

NIERUCHOMOŚCI

z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

35.	sty 17	Kórnik	Dziemierowo	99/1	1642	174,00	280 000	1 609,20 zł
36.	sty 17	Kórnik	Błażejewko	298/39	140	86,43	287 037	3 321,03 zł
37.	sty 17	Kórnik	Skrzynki, Mościenica	145/25	749	111,26	397 000	3 568,22 zł
38.	sty 17	Kórnik	Borówiec	298/4	754	120,00	250 000	2 083,33 zł
39.	sty 17	Kleszczewo	Gowarzewo	298/40	140	86,43	361 111	4 178,07 zł
40.	sty 17	Kórnik	Dachowa	12/12	444	64,54	350 000	5 422,99 zł
41.	sty 17	Kórnik	Dachowa	43446	444	65,50	350 000	5 343,51 zł
42.	gru 16	Kórnik	Kamionki	1069/160	557	130,50	375 926	2 880,66 zł
43.	gru 16	Kórnik	Dachowa	132/3	1090	149,60	270 000	1 804,81 zł
44.	gru 16	Kórnik	Kamionki	61/14	451	135,60	361 111	2 663,06 zł
45.	gru 16	Kórnik	Skrzynki	52/8	2244	195,60	250 000	1 278,12 zł
46.	gru 16	Kórnik	Błażejewko	298/40	140	86,43	288 889	3 342,46 zł
47.	gru 16	Kórnik	Robakowo	375/2	412	140,76	365 741	2 598,33 zł
48.	gru 16	Kórnik	Czmoń	256/20	456	99,06	262 963	2 654,58 zł
49.	gru 16	Kórnik	Bnin	309/14	691	90,42	332 500	3 677,28 zł
50.	gru 16	Kórnik	Błażejewko	298/45	118	86,43	279 630	3 235,33 zł
51.	gru 16	Kórnik	Błażejewko	298/29	142	86,43	298 102	3 449,06 zł
52.	gru 16	Kórnik	Błażejewko	479/2, 474, 479/7, 479/3	857	87,68	355 000	4 048,81 zł
53.	lis 16	Kleszczewo	Kleszczewo	317/15	582	149,00	120 000	805,37 zł
54.	lis 16	Kórnik	Szczytniki	206/9	890	144,00	520 000	3 611,11 zł
55.	lis 16	Kórnik	Robakowo	172/8	718	234,94	800 000	3 405,12 zł
56.	lis 16	Kleszczewo	Poklatki	542	1818	80,00	675 000	8 437,50 zł
57.	lis 16	Kleszczewo	Tulce	209/19	1000	115,00	485 000	4 217,39 zł
58.	paź 16	Kórnik	Borówiec	384/1, 385/1	1852	339,80	560 000	1 648,03 zł
59.	paź 16	Kórnik	Kamionki	728	701	78,00	330 000	4 230,77 zł
60.	paź 16	Kórnik	Kamionki	778	743	217,37	590 000	2 714,27 zł
61.	paź 16	Kórnik	Kamionki	341/35	748	95,26	369 000	3 873,61 zł
62.	paź 16	Kórnik	Kamionki	341/74	455	97,07	385 000	3 966,21 zł
63.	paź 16	Kórnik	Bnin	317/15	582	149,00	230 000	1 543,62 zł
64.	paź 16	Kórnik	Kamionki	341/76	429	97,07	380 000	3 914,70 zł
65.	paź 16	Kórnik	Kamionki	341/58	430	97,07	380 000	3 914,70 zł
66.	paź 16	Kleszczewo	Gowarzewo	428/24	378	99,97	344 978	3 450,81 zł
67.	paź 16	Kórnik	Kórnik	542	1818	80,00	200 000	2 500,00 zł
68.	paź 16	Kórnik	Robakowo	209/19	1000	115,00	117 500	1 021,74 zł
69.	paź 16	Kórnik	Czmoń	513/2	494	85,33	312 000	3 656,39 zł
70.	paź 16	Kleszczewo	Gowarzewo	74/43	494	129,49	266 204	2 055,79 zł
71.	wrz 16	Kleszczewo	Gowarzewo	72	2400	114,00	263 889	2 314,82 zł
72.	wrz 16	Kórnik	Konarskie p/ Bniniem	216/5	781	110,81	420 000	3 790,27 zł
73.	wrz 16	Kleszczewo	Gowarzewo	206/6	959	136,60	348 000	2 547,58 zł
74.	sie 16	Kleszczewo	Markowice	378	433	144,08	378 000	2 623,54 zł
75.	sie 16	Kleszczewo	Gowarzewo	24/44	995	198,00	388 000	1 959,60 zł
76.	sie 16	Kleszczewo	Tulce	433	433	96,05	480 000	4 997,40 zł
77.	sie 16	Kórnik	Borówiec	173/5	1434	193,20	950 000	4 917,18 zł
78.	sie 16	Kórnik	Kórnik	722	707	90,00	182 000	2 022,22 zł
79.	sie 16	Kórnik	Kamionki	387/9	726	248,00	600 000	2 419,35 zł
80.	sie 16	Kórnik	Dachowa	142/5	1002	94,16	354 831	3 768,38 zł



NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

81.	lip 16	Kórnik	Borówiec	74/39	513	130,00	533 000	4 100,00 zł
82.	lip 16	Kórnik	Kamioni	891	866	171,00	450 000	2 631,58 zł
83.	lip 16	Kórnik	Kamionki	428/24	378	99,97	296 296	2 963,85 zł
84.	lip 16	Kleszczewo	Gowarzewo	254/9, 254/8, 254/12	601	140,00	299 000	2 135,71 zł
85.	lip 16	Kórnik	Kamionki	1108/26	182	88,00	360 000	4 090,91 zł
86.	lip 16	Kórnik	Kamionki	44/99	436	95,04	369 000	3 882,58 zł
87.	lip 16	Kórnik	Kamionki	44/98	530	95,04	359 000	3 777,36 zł
88.	lip 16	Kórnik	Borówiec	74/43	494	129,49	530 000	4 092,98 zł
89.	lip 16	Kórnik	Dachowa	72	2400	114,00	255 000	2 236,84 zł
90.	lip 16	Kórnik	Kamionki	420/19	258	70,70	275 000	3 889,67 zł
91.	lip 16	Kórnik	Robakowo	206/6	959	136,60	530 000	3 879,94 zł
92.	lip 16	Kleszczewo	Gowarzewo	209/14	494	119,70	366 000	3 057,64 zł
93.	cze 16	Kórnik	Robakowo	378	433	144,08	394 000	2 734,59 zł
94.	cze 16	Kórnik	Kamionki	24/44	995	198,00	580 000	2 929,29 zł
95.	cze 16	Kleszczewo	Tulce	138/10; 138/3; 138/5; 138/8	7693	487,60	499 000	1 023,38 zł
96.	cze 16	Kórnik	Robakowo	433	433	96,05	379 000	3 945,86 zł
97.	cze 16	Kórnik	Skrzynki	236/7	975	92,60	389 500	4 206,26 zł
98.	cze 16	Kleszczewo	Gowarzewo	568/2	387	97,00	349 416	3 602,23 zł
99.	cze 16	Kórnik	Szczytniki	199/12	948	130,74	555 000	4 245,07 zł
100.	cze 16	Kleszczewo	Tulce	193/29	289	69,22	289 000	4 175,09 zł
101.	cze 16	Kleszczewo	Gowarzewo	128/11	756	91,21	376 000	4 122,36 zł
102.	maj 16	Kleszczewo	Tulce	28/6	522	140,00	485 000	3 464,29 zł
103.	maj 16	Kórnik	Kamionki	554/2	469	69,07	345 000	4 994,93 zł
104.	maj 16	Kórnik	Kamionki	40/15	294	96,00	274 750	2 861,98 zł
105.	maj 16	Kleszczewo	Tulce	28/7	525	140,00	300 000	2 142,86 zł
106.	maj 16	Kórnik	Dachowa	106/66	284	85,00	312 963	3 681,92 zł
107.	maj 16	Kórnik	Kamionki	341/59	433	97,07	378 000	3 894,10 zł
108.	maj 16	Kórnik	Koninko	105/43	993	205,00	540 000	2 634,15 zł
109.	maj 16	Kleszczewo	Gowarzewo	175/8	431	134,06	349 462	2 606,76 zł
110.	maj 16	Kleszczewo	Gowarzewo	530	757	112,00	460 000	4 107,14 zł
111.	maj 16	Kórnik	Biernatki	254/9, 254/8, 254/12	601	140,00	350 000	2 500,00 zł
112.	maj 16	Kórnik	Koninko	105/41	931	122,00	287 000	2 352,46 zł
113.	maj 16	Kleszczewo	Gowarzewo	175/7	467	133,75	339 166	2 535,82 zł
114.	kwi 16	Kórnik	Skrzynki	141/2	5756	264,00	600 000	2 272,73 zł
115.	kwi 16	Kórnik	Borówiec	74/40	489	144,00	592 593	4 115,23 zł
116.	kwi 16	Kleszczewo	Gowarzewo	108/46	364	101,60	330 000	3 248,03 zł
117.	kwi 16	Kórnik	Skrzynki	138/5, 138/3, 138/8, 138/10	7693	538,00	1 750 000	3 252,79 zł
118.	kwi 16	Kórnik	Szczytniki	352	968	179,20	410 000	2 287,95 zł
119.	kwi 16	Kleszczewo	Tulce	691/11	230	136,00	511 000	3 757,35 zł
120.	kwi 16	Kórnik	Szczytniki	236/8	851	134,20	333 333	2 483,85 zł
121.	mar 16	Kórnik	Czmoniec	107/12	2004	140,80	280 000	1 988,64 zł
122.	lut 16	Kórnik	Dachowa	209/14	494	119,70	330 000	2 756,89 zł
123.	lut 16	Kórnik	Borowiec	303/3	889	83,00	290 000	3 493,98 zł
124.	lut 16	Kleszczewo	Tulce	193/32	617	69,22	289 000	4 175,09 zł
125.	lut 16	Kórnik	Dachowa	209/15	493	131,20	326 700	2 490,09 zł
126.	lut 16	Kórnik	Skrzynki	138/10; 138/3; 138/5; 138/8	7693	487,60	1 750 000	3 589,01 zł

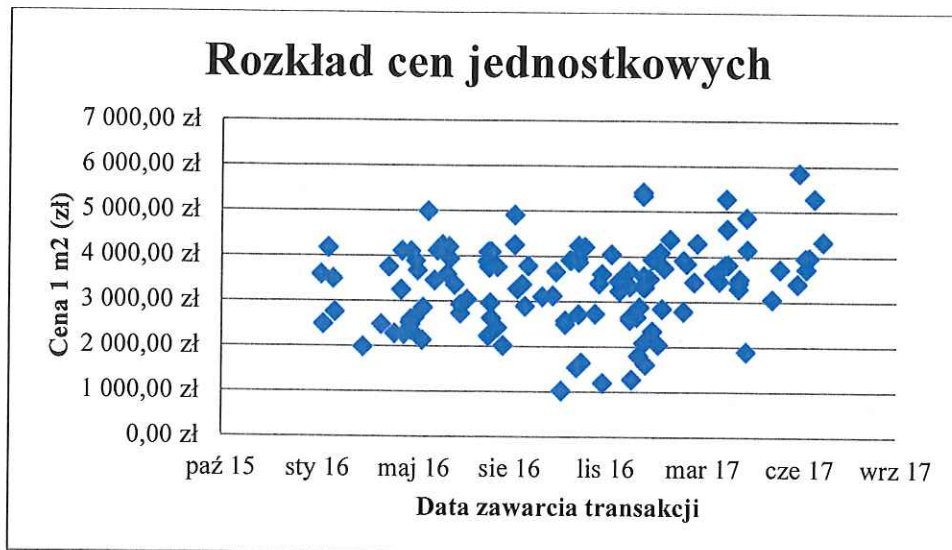


oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

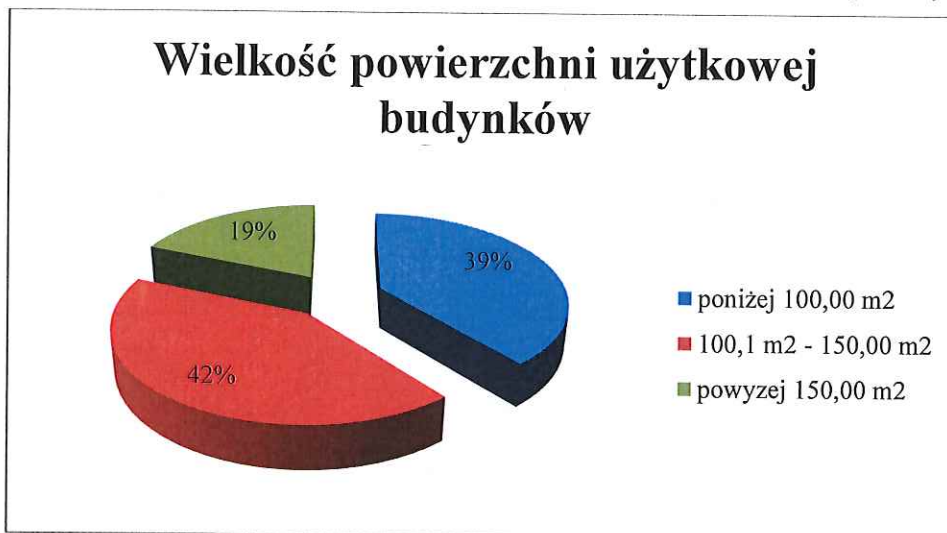
REGON 301255448 NIP 7791989694

Źródło: Opracowanie własne.



Badania trendu czasowego w analizowanym okresie wskazuje na okresowe wahania poziomu cen transakcyjnych, są to zmiany o charakterze periodycznym, przypadkowym, bez ściśle zaznaczonej tendencji do spadku bądź wzrostu. Ostatecznie przyjęto zasadniczy brak zmienności poziomu cen w analizowanym okresie.

Najczęściej w obrocie rynkowym występowały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej z przedziału od 110,10 m² do 150,00 m², co stanowiło 42 % spośród wszystkich analizowanych transakcji, kolejną grupę stanowiły transakcje z przedziału poniżej 110,00 m² – 39 %. Najrzadziej przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży były budynki o powierzchni powyżej 150,00 m² (19 %), co zostało przedstawione na poniższym wykresie.



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

- nieruchomość położona na obszarze gminy Kleszczewo i Kórnik,
- grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- transakcja zawarta w okresie od lipca 2016r. do dnia wyceny,
- powierzchnia budynku do 110,00-200,00 m².



NIERUCHOMOŚCI

z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

W wyniku zastosowanych kryteriów powstała próba składająca się z kilku transakcji, których zestawienie przedstawiono poniżej.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Miasto	nr działki	Pow. działki (m ²)	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Cena trans. (zł)	Cena trans. (zł/m ²)
1.	lip 16	Kórnik	Robakowo	206/6	959	136,60	530 000	3 879,94 zł
2.	kwi 17	Kórnik	Koninko	105/14	1033	130,00	540 000	4 153,85 zł
3.	lip 17	Kórnik	Szczytniki	59/10	747	143,00	620 000	4 335,66 zł
4.	sty 17	Kleszczewo	Kleszczewo	119/8	1066	114,00	500 000	4 385,96 zł
5.	mar 17	Kórnik	Borówiec	24/22, 24/23	2194	130,00	600 000	4 615,38 zł
6.	kwi 17	Kórnik	Kamionki	711	701	133,00	647 000	4 864,66 zł
7.	sie 16	Kórnik	Borówiec	173/5	1434	193,20	950 000	4 917,18 zł
8.	mar 17	Kleszczewo	Gowarzewo	208/30	946	150,40	795 000	5 285,90 zł
9.	cze 17	Kórnik	Kamionki	343/37	760	125,63	665 000	5 293,32 zł
10.	cze 17	Kórnik	Borówiec	350/184	1173	149,90	878 000	5 857,24 zł

Źródło: Opracowanie własne.

Na podstawie zaktualizowanych cen transakcyjnych obliczono podstawowe parametry statystyczne:

Mierniki statystyczne	
Średnia [zł/m ²]	4 758,91 zł
Mediana [zł/m ²]	4 740,02 zł
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	573,01
Wsp. zmienności [-]	12%
Maksimum [zł/m ²]	5 857,24 zł
Minimum [zł/m ²]	3 879,94 zł
Średnia powierzchnia użytkowa [m ²]	140,57

Średnia arytmetyczna (\bar{x}) kształtuje się na poziomie 4 758,91 zł/m² przy odchyleniu na poziomie \pm 573,01 zł/m². Rozpiętość cen (maksymalna minus minimalna wartość) wynosi 1 977,30 zł/m². Mediana (Me) – kształtuje się na poziomie 4 740,02 zł/m². Średnia powierzchnia użytkowa analizowanych budynków wyniosła około 140,57 m². Badana zbiorowość należy do jednorodnych, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności 0,12. Świadczy to o dobrym doborze materiału badawczego i nieznacznym zróżnicowaniu analizowanej próby.

Analizując transakcje stwierdzono, że ceny jednostkowe wahają się od 3 879,94 zł/m² do około 5 857,24 zł/m². Różnice są spowodowane:

- lokalizacją i otoczeniem,
- powierzchnią działki,
- powierzchnią budynku,
- standardem wykończenia,
- uzbrojeniem terenu,
- stanem zagospodarowania działki,
- funkcjonalnością,
- stanem technicznym,
- inne.

Najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone w centrum gm. Kleszczewo i Kórnik, z dobrym do niego dojazdem. Istotne jest również otoczenie, a więc spokojna okolica, bliskość podstawowych punktów handlowo-usługowych i przystanków komunikacji miejskiej, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz położenie z dala od ruchliwych ulic. Na cenę wpływa rodzaj istniejącej zabudowy i jej intensywność, elementy ekologiczne i środowiskowo –



oryginał

NIERUCHOMOŚCI

z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

społeczne. Wraz ze wzrostem powierzchni działki ceny transakcyjne rosną. Wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki, stwarzająca możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości, zabudowania jej innymi budynkami gospodarczymi, garażowymi. Im większa powierzchnia użytkowa budynku tym cena za 1m² jest mniejsza. Bardzo ważny jest standard wykończenia a więc jakość zastosowanych materiałów budowlanych, jakość wykonawstwa budowlanego. Równie istotną cechą jest pełne uzbrojenie terenu w sieć elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Uporządkowany teren, z nasadzeniami w postaci drzew, krzewów, trawników, elementów dobrej architektury, budynków garażowych. To kolejne cechy podnoszące wartość nieruchomości.

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży domów mieszkalnych położonych na analizowanym obszarze oraz badania preferencji kupujących stwierdzono, że na wartość nieruchomości zabudowanych mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atributy cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

- Lokalizacja – 30 %
- Powierzchnia użytkowa – 20 %
- Stan techniczny – 15 %
- Stan zagospodarowania – 10 %
- Powierzchnia działki – 15 %.
- Rodzaj zabudowy – 10 %

Lokalizacja – wpływ na lokalizację ma: odległość od centrum, od dworców autobusowych i kolejowych, dostępność komunikacyjna – ilość linii autobusowych i tramwajowych, położenie w sąsiedztwie centrów handlowo – usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz dojazd do nich, bezpośrednie otoczenie nieruchomości: rodzaj istniejącej zabudowy i jej intensywność, elementy ekologiczne i środowiskowo – społeczne.

bardzo niekorzystna	niekorzystna	przeciętna	dobra	bardzo dobra
położenie na obszarze negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (ryнку), położenie z dala od centrum, na peryferiach itp	położenie na obszarze gorszym w stosunku do lokalizacji przeciętnej	niewyróżniająca się poziomem swojej atrakcyjności	lokalizacja atrakcyjna, w cieszącej się zainteresowaniem strefie, dzielnicy	lokalizacja bardzo atrakcyjna, w bliskiej odległości od centrum miejscowości, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlu – usług itp.

Powierzchnia użytkowa – istnieje zależność na rynku, że za budynki o większej powierzchni uzyskuje się niższą cenę.

bardzo niekorzystna	niekorzystna	przeciętna	dobra	bardzo dobra
powyżej 240,1	200,1 – 240,0	130,01 – 200,00	80,1 – 130,00	do 80,0

Stan techniczny – wpływ ma jakość zastosowanych materiałów budowlanych, jakość wykonawstwa budowlanego, wiek budynku oraz sposób jego użytkowania, w tym jakość i ilość wykonywanych remontów, konserwacji i prac naprawczych.

zły	poniżej przeciętnego	przeciętny	dobry	bardzo dobry
Budynek wymagający generalnego remontu lub nadający się do rozbiórki	Budynek wymagający przeprowadzenia koniecznych remontów i konserwacji	Budynek, w którym na bieżąco przeprowadzane są remonty i konserwacja	Budynek ocieplony, wymieniona stolarka okienna i drzwiowa, w którym na bieżąco przeprowadzane są remonty i konserwacja,	Budynki nowopowstałe, nie wymagające żadnych nakładów pieniężnych

Powierzchnia działki, jej kształt i ukształtowanie terenu – wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki, stwarzająca możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości, zabudowania jej innymi budynkami np. gospodarczymi, garażowymi, itp.



NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

bardzo niekorzystna	niekorzystna	przeciętna	korzystna	bardzo korzystna
Działka o powierzchni do 100 m ² oraz powyżej 2200 m ² , teren działki mocno pofałdowany bądź o bardzo nieregularnych kształtach, mających negatywny wpływ na warunki zabudowy	Działka o powierzchni od 101 m ² do 600 m ² , teren lekko pofałdowany, o nieregularnych kształtach	Działka o powierzchni od 601 m ² do 1000 m ² , teren działki płaski, o regularnych, kształtach	Działka o powierzchni od 1001 m ² do 1600 m ² , teren działki płaski, o regularnych, kształtach i korzystnych warunkach zabudowy	Działka o powierzchni od 1601 m ² do 2200 m ² , teren działki płaski, o regularnych, foremnych kształtach, wpływających korzystnie na korzystanie z nieruchomości

Stan zagospodarowania – bardzo korzystny stan zagospodarowania oznacza, że nieruchomość jest bardzo zadbana, pozbawiona pozostałości po budowlach, urządzeniach itp., ogrodzona, optymalnie zagospodarowana, bardzo niekorzystny stan zagospodarowania wiąże się z dodatkowymi kosztami w przypadku ewentualnego zagospodarowania nieruchomości.

bardzo niekorzystna	niekorzystna	przeciętna	korzystna	bardzo korzystna
Obecność na terenie działki pozostałości po budynkach lub budowlach, koniecznych do usunięcia w celu optymalnego korzystania z nieruchomości, obecność „dzikich” nasadzeń	Widoczne pozostałości po budowlach i urządzeniach, wiążące się z niskimi kosztami w przypadku ewentualnego zagospodarowania nieruchomości	Optymalnie zagospodarowany teren działki, pozbawiony roślinności tak ruderalnej jak i ozdobnej	Teren działki zadbany, ogrodzony, przygotowany pod przyszłe inwestycje, regularnie pielęgnowany	Teren działki zagospodarowany, ogrodzony, obsadzony drzewami i krzewami ozdobnymi, regularnie pielęgowanymi, obecność dodatkowych budynków i urządzeń wpływających korzystnie na korzystanie z nieruchomości

Rodzaj zabudowy/inne – najwyższe ceny uzyskują nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalni w zabudowie wolnostojącej, z dodatkowymi zabudowaniami (np. garaż, budynek gospodarczy) zwiększającymi wartość nieruchomości.

bardzo niekorzystny	niekorzystny	przeciętny	korzystny	bardzo korzystny
Zabudowa atrialna	Zabudowa szeregowa – segmenty środkowe	Zabudowa szeregowa – segmenty skrajne	Zabudowa bliźniacza	Zabudowa wolnostojąca



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANEJ W KW NR PO1D/00021882/1.

10.1. OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANEJ W KW NR PO1D/00021882/1 NA DZIEŃ WIZJI.

L.p.	Położenie	Data Sprzedaży	Opis	Cena
7.	Borówiec, gm. Kórnik	Sierpień 2016	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Działka budowlana nr 173/5 o powierzchni 1434 m ² . Stan techniczny dobry. Powierzchnia użytkowa 193,20 m ² . Instalacje pełne. Stan zagospodarowania przeciętny, sąsiedztwo przeciętne.	950 000 zł (4 917,18 zł/m ²)
8.	Gowarzewo, gm. Kleszczewo	Marzec 2017	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Działka nr 208/30 o powierzchni 946 m ² . Stan techniczny b. dobry. Powierzchnia użytkowa 150,40 m ² . Instalacje pełne. Stan zagospodarowania dobry /bud. garażowy/, sąsiedztwo przeciętne.	795 000 zł (5 285,90 zł/m ²)
10.	Borówiec, gm. Kórnik	Czerwiec 2017	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Działka nr 350/184 o powierzchni 1173 m ² . Stan techniczny b. dobry. Powierzchnia użytkowa 149,90 m ² . Instalacje pełne. Stan zagospodarowania dobry, sąsiedztwo dobre.	878 000 zł (5 857,24 zł/m ²)

L.p.	Cechy do Porównania	Data wyceny	Nieruchomości do porównania					
			Nr 1	Popr. [%]	Nr 2	Popr. [%]	Nr 3	Popr. [%]
1.	Cena jednostkowa [zł/m ²]	-	4 917,18		5 285,90		5 857,24	
2.	Data transakcji	Czerwiec 2018	08.2016	+0	03.2017	+0	06.2017	+0
3.	Wartość poprawiona o ΔT [zł/m ²]	-	4 917,18		5 285,90		5 857,24	

Na podstawie danych zawartych w powyższej tabeli określono zakres kwotowy poprawek:

C_{max}	5 857,24 zł/m ²
C_{min}	4 917,18 zł/m ²
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	940,06 zł/m ²

Tabela przedstawiająca nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. nr 1	popr.	Nier. Nr 2	popr.	Nier. nr 3	popr.
1.	Lokalizacja	Gowarzewo, ul. Tulecka	Borówiec, gm. Kórnik	-1	Gowarzewo, gm. Kleszczewo	0	Borówiec, gm. Kórnik	-1
2.	Powierzchnia użytkowa	155,20 m ²	193,20 m ²	0	150,40 m ²	0	149,90 m ²	0
3.	Stan techniczny budynku, technologia wykonania	dobry, tradycyjna	dobry, tradycyjna	0	b. dobry, tradycyjna	-1	b. dobry, tradycyjna	-1
4.	Stan zagospodarowania	przeciętny	przeciętny	0	dobry /bud. garażowy/	-1	dobry	-1
5.	Powierzchnia działki	1466 m ²	946 m ²	+1	1474 m ²	0	1173 m ²	0
6.	Rodzaj zabudowy	wolnostojąca	wolnostojąca	0	wolnostojąca	0	wolnostojąca	0



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

Zakresy poprawek [zł]					
Cechy rynkowe	0 st.	1 st.	2 st.	3 st.	4 st.
Lokalizacja	0,00	70,50	141,01	211,51	282,02
Powierzchnia użytk.	0,00	47,00	94,01	141,01	188,01
Stan tech.	0,00	35,25	70,50	105,76	141,01
Stan zagospodarow.	0,00	23,50	47,00	70,50	94,01
Powierzchnia działki	0,00	35,25	70,50	105,76	141,01
Rodzaj zabudowy	0,00	23,50	47,00	70,50	94,01

Tabela porównawcza nr 1 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 1)

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1.	Lokalizacja	30%	282,02	-70,50
2.	Powierzchnia użytk.	20%	188,01	0,00
3.	Stan tech.	15%	141,01	0,00
5.	Stan zagospodarowania	10%	94,01	0,00
6.	Powierzchnia działki	15%	141,01	35,25
7.	Rodzaj zabudowy	10%	94,01	0,00
SUMA		100%	940,06	-35,25

Tabela porównawcza nr 2 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 2)

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1.	Lokalizacja	30%	282,02	0,00
2.	Powierzchnia użytk.	20%	188,01	0,00
3.	Stan tech.	15%	141,01	-35,25
5.	Stan zagospodarowania	10%	94,01	-23,50
6.	Powierzchnia gruntu	15%	141,01	0,00
7.	Rodzaj zabudowy	10%	94,01	0,00
SUMA		100%	940,06	-58,75

Tabela porównawcza nr 3 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 3)

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1.	Lokalizacja	30%	282,02	-70,50
2.	Powierzchnia użytk.	20%	188,01	0,00
3.	Stan tech.	15%	141,01	-35,25
5.	Stan zagospodarowania	10%	94,01	-23,50
6.	Powierzchnia gruntu	15%	141,01	0,00
7.	Rodzaj zabudowy	10%	94,01	0,00
SUMA		100%	940,06	-129,26



oryginal

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

Lp.		Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1.	Wartość [zł/m ²]	4 917,18	5 285,90	5 857,24
2.	Suma poprawek ze względu na różnicę cech [zł/m ²]	-35,25	-58,75	-129,26
3.	Wartość poprawiona /skorygowana/ [zł/m ²]	4 881,93	5 227,15	5 727,98
4.	Wartość uśredniona [zł/m ²]	5 279,02		
5.	Suma wag [°C]	105,76	58,75	129,26
6.	Waga [100/°C]	0,9455	1,7021	0,7736
7.	Wartość średnioważona [zł/m ²]	5 244,99		

$$W_N = 5\,244,99 \text{ zł/m}^2 \times 155,20 \text{ m}^2 = 814\,022,45 \text{ zł} \approx 814\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości zapisanej w KW nr PO1D/00021882/1 – dz. nr 214/3 zabudowana budynkiem mieszkalnym na dzień wizji:

$W_N = 814\,000 \text{ zł}$
słownie: osiemset czternaście tysięcy złotych

10.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY /WRW/

Wartość Rynkowa Dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW) – oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją pewne ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

W wyniku analizy cen lokalnego rynku a także na podstawie przeanalizowania licytacji prowadzonych przez komorników sądowych wymuszona wartość rynkowa waha się od 60 % wartości rynkowej nieruchomości (ceny wywoławczej na licytacji) do aktualnej wartości rynkowej.

W wyniku analizy lokalnego rynku ustalono, że wymuszona wartość winna kształtować się pomiędzy 60 % a 90 % wartości rynkowej. Na podstawie obserwacji, analiz rynku i doświadczenia zawodowego ustalono współczynnik zmniejszający wartość rynkową nieruchomości w przypadku wymuszonej sprzedaży na poziomie **0,85**.

$$WRW = 814\,000 \text{ zł} \times 0,85 = 691\,900 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży (WRW):

$WRW = 691\,900 \text{ zł}$
słownie: sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset złotych



Poznań, dnia 19 czerwca 2018r.



NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.

- 11.1. Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.
- 11.2. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:
- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
 - kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
 - strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.
- 11.3. Określona wartość jest wartością rynkową (WR) przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.
- 11.4. Na wartość przedmiotowej nieruchomości znaczący wpływ ma przeciętna lokalizacja, przeciętna powierzchnia działki gruntowej, przeciętny stan zagospodarowania, zabudowa wolnostojąca i przeciętna powierzchnia użytkowa budynku oraz stan techniczny dobry.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- 12.1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 4.
- 12.2. Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach (oryginał, kopia).
- 12.3. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, PKSW oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- 12.4. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- 12.5. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
- 12.6. Operat szacunkowy jest w całości opracowaniem mgr Marcina Berusa
- 12.7. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększana przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, a w szczególności podatkiem VAT.
- 12.8. Otrzymana wartość określona została wg stanu i cen na dzień wizji terenowej tj. 08 czerwca 2018r.
- 12.9. Powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie dokumentacji technicznej.
- 12.10. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady nieruchomości o charakterze prawnym i technicznym.
- 12.11. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.

13. ZAŁĄCZNIKI.

- Zał. nr 1. Mapa lokalizacji obiektu.
- Zał. nr 2. Kserokopia Mapy ewidencyjnej w skali 1:2000 z dnia 07.06.2018r.
- Zał. nr 3. Kserokopia Wypisu z rejestru gruntów z dnia 07.06.2018r.
- Zał. nr 4. Kserokopia Wypisu z kartoteki budynków z dnia 07.06.2018r.
- Zał. nr 5. Kserokopia Protokołu z czynności biegłego sądowego z dnia 08.06.2018r.
- Zał. nr 6. Kserokopia Wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29.12.2005r.
- Zał. nr 7. Kserokopia Decyzji nr 206/06 z dnia 16.01.2006r.
- Zał. nr 8. Kserokopia Karty informacyjnej z dnia 05.02.2007r.
- Zał. nr 9. Kserokopia Wydruku Księgi Wieczystej KW nr PO1D/00021882/1 z ewidencji ksiąg wieczystych z dnia 19.06.2018r.



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

ZAŁĄCZNIK NR 1.
MAPA LOKALIZACJI OBIEKTU





NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1019199618

1	Okres ubezpieczenia: od 01.05.2018 r. do 30.04.2019 r.							
2	Ubezpieczający: MARCIN BERUS Adres siedziby: OS. PIASTOWSKIE 62, 61-155 POZNAŃ E-mail: marcinberus@echostar.pl	Telefon: +48512312832 REGON: 301255448						
3	Ubezpieczony: MARCIN BERUS Adres siedziby: OS. PIASTOWSKIE 62, 61-155 POZNAŃ E-mail: marcinberus@echostar.pl	Telefon: +48512312832 REGON: 301255448						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 100 000 EUR 100 000 EUR						
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego							
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
5	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 1 200 000 PLN 1 200 000 PLN						
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe							
	Franszyza redukcyjna: 5%, nie mniej niż 500 PLN							
6	Składka łączna: 1 393,60 PLN	7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 73 1020 1026 2881 0110 1119 7861 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1019199618						
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>1 393,60</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>11.05.2018</td> </tr> </table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	1 393,60	Termin płatności	11.05.2018	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	1 393,60							
Termin płatności	11.05.2018							
8	Warunki ubezpieczenia	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
	1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).							
9	Oświadczenia							
	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.							
10	Postanowienia dodatkowe lub odmienne	osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA. 9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA. 10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.						
	Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia. 1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA. 2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 3. Reklamacja może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe; 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5. 5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby. 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej							
	Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą							
	1. Do OWA mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, wliczonym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl 2. W umowie ubezpieczenia zawartej na rudy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWA, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWA powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWA na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.							



oryginał

NIERUCHOMOŚCI
z siedzibą: 61 – 148 Poznań, os. Piastowskie 17, tel. 61-872-93-76

REGON 301255448 NIP 7791989694

Potwierdzam dane kontaktowe
MARCIN BERUS
E-mail: marcinberus@echostar.pl
Telefon:

Data zawarcia umowy: 27.04.2018 r.

MARCIN BERUS
Ubezpieczający



Marcin Berus

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

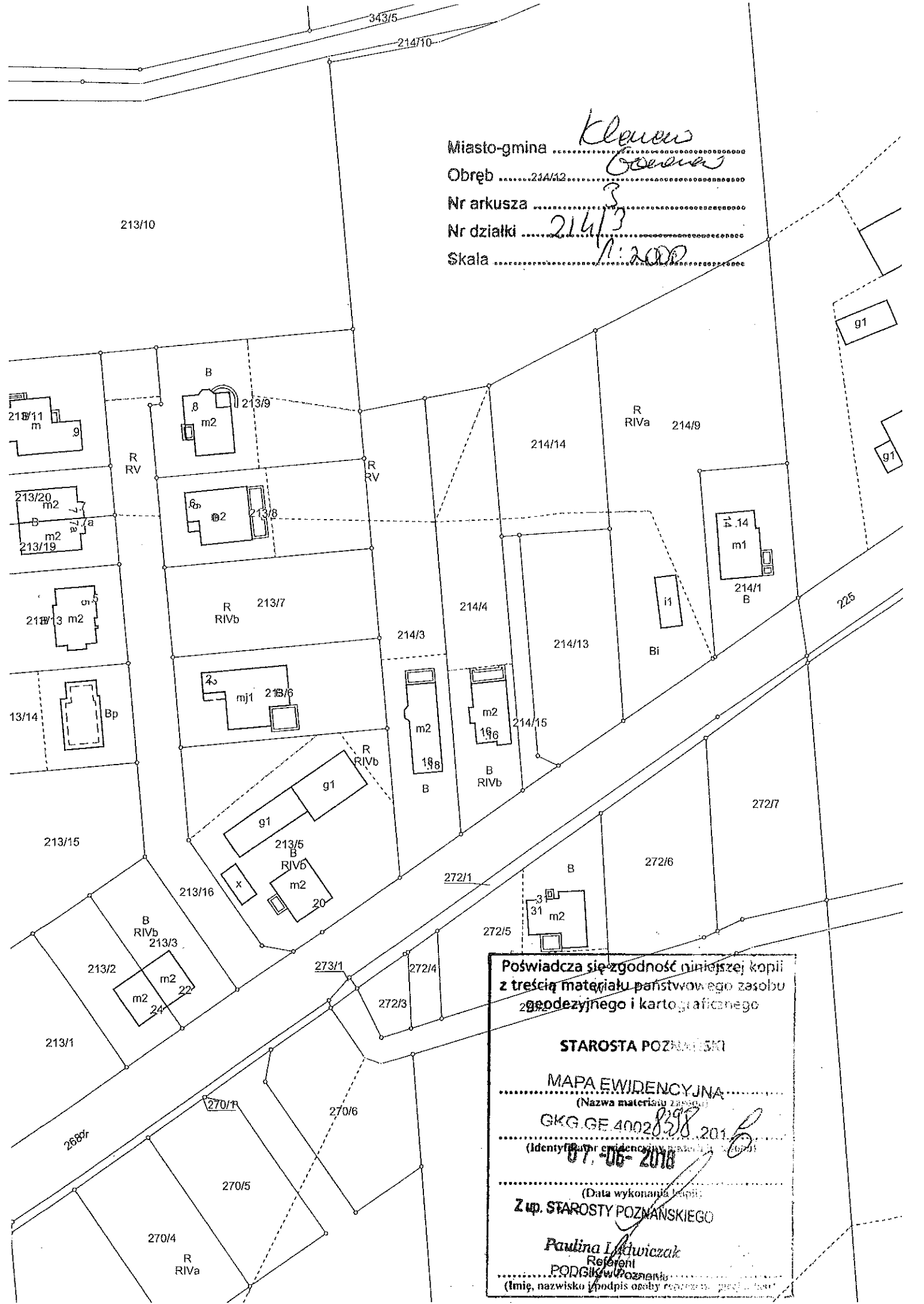


Ida Lipska
Agent Ubezpieczeniowy PZU
tel.: 504 237 803
ipska@agent.pzu.pl

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (nr) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (In case of accident)

Miasto-gmina *Klewin*
 Obręb *Osiedle*
 Nr arkusza *3*
 Nr działki *214/3*
 Skala *1:2000*



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

STAROSTA POZNANSKI

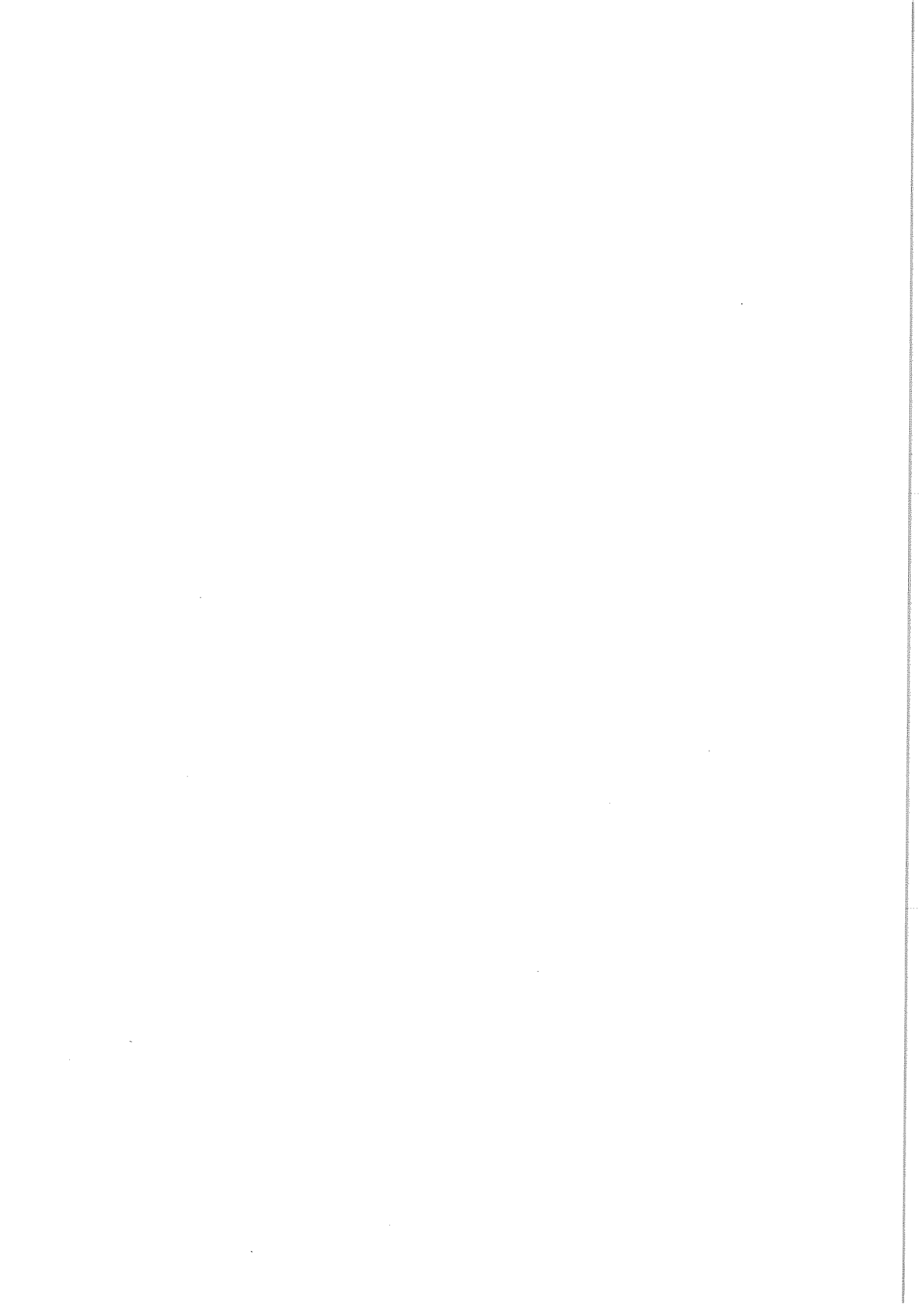
MAPA EWIDENCYJNA
 (Nazwa materiału państwowego)

GKG GE.4002838/2018
 (Identyfikator ewidencyjny)

07.06.2018
 (Data wykonania kopii)

Z up. STAROSTY POZNANSKIEGO

Paulina Liszwicka
 Referent
 PODGLOW POZNAŃSKI
 (Imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej)



STAROSTA POZNAŃSKI

Województwo: Województwo wielkopolskie
Powiat: Powiat poznański
Jednostka ewidencyjna: Gmina Kleszczewo
Obręb ewidencyjny: 302106_2.0002, GOWARZEWO

GKG.GE.4002.8398.2018

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2018-06-07 11:10:12

Jednostka rejestrowa gruntów: 302106_2.0002.G178

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: własność
grupa rejestrowa: 7.2

Fojud Artur Józef rodzice: Adam, Iwona PESEL: 72022107353

Zam. 63-004 Tulce OS.PRZYLESIE 6C m.7

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
3	214/3	Tulecka 18, Gowarzewo	Grunty orne	RIVb	0.0441	0.1466	21882
			Tereny mieszkaniowe	B	0.0646		
			Grunty orne	RV	0.0379		

Identyfikator działki: 302106_2.0002.214/3

WARTOŚĆ KATASTRALNA DZIAŁKI: 762200.00

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1466

W dniu: 07.06.2018

dokument sporządzony przez: Paulina Ludwiczak

Poznań, dnia: 07.06.2018

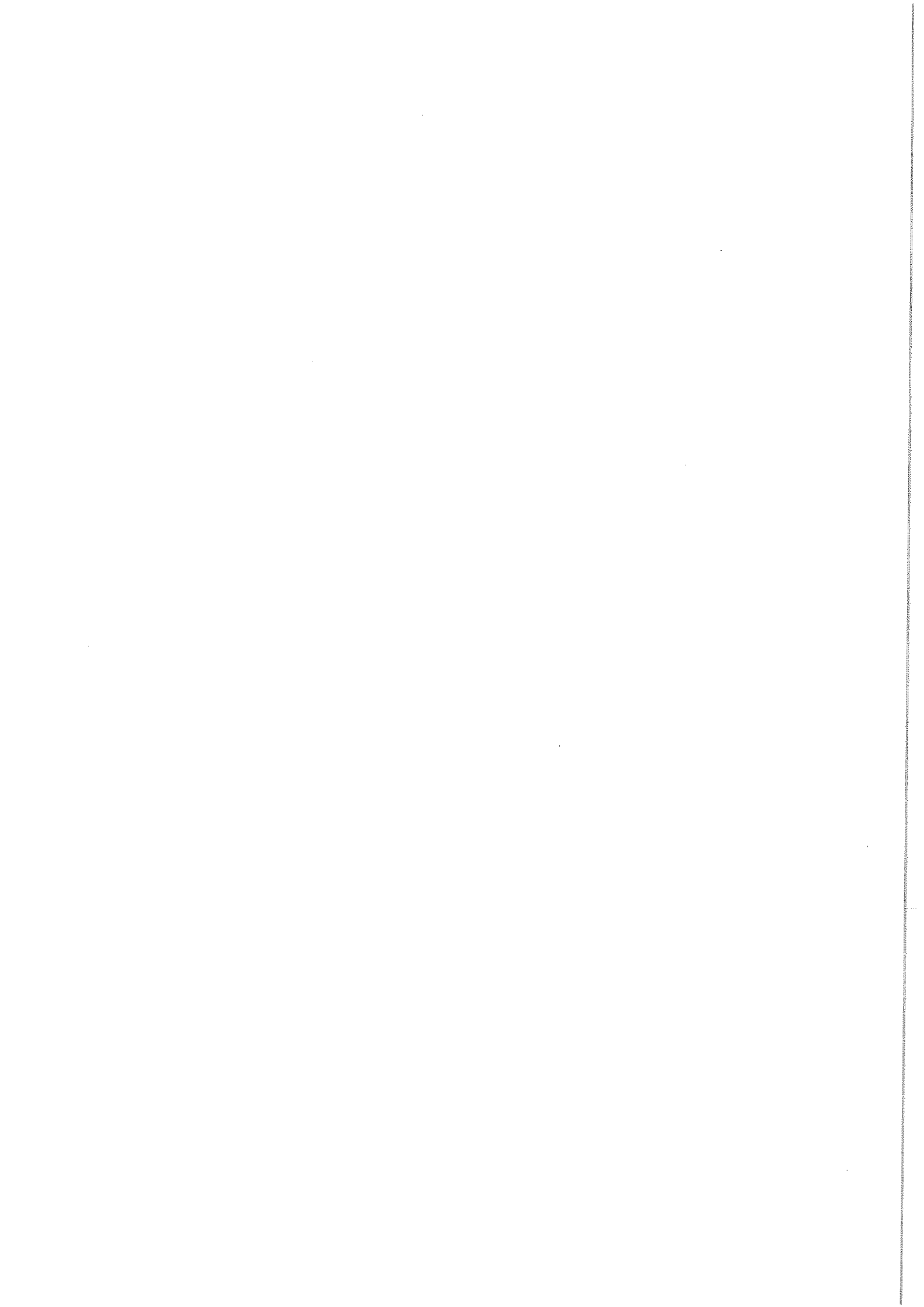
(podpis)



Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO

Paulina Ludwiczak
Referent
RODZIK w Poznaniu

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)



STAROSTA POZNAŃSKI

Województwo: Województwo wielkopolskie
 Powiat: Powiat poznański
 Jednostka ewidencyjna: Gmina Kleszczewo
 Obręb ewidencyjny: 302106_2.0002, GOWARZEWO

GKG.GE.4002.8398.2018

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2018-06-07 11:32:49

Pozycja kartoteki budynków: 302106_2.0002.G178

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Działy na których położony jest budynek		Adres budynku				
		Oznaczenie						
1.	302106_2.0002.214/3.1_BU D	302106_2.0002.214/3		Tulecka 18, Gowarzewo				
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		budynki mieszkalne (110)						
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Liczba lokali ujawnionych	Numer rejestru zabytków	Wartość
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]			
131	160.00		0.00	160.00		0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Materiał ścian zewnętrznych	Liczba kondygnacji	
2006						mur	2	/

ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 1

KLAUZULĘ:

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 07.06.2018

dokument sporządzony przez: Paulina Ludwiczak

Poznań, dnia: 07.06.2018

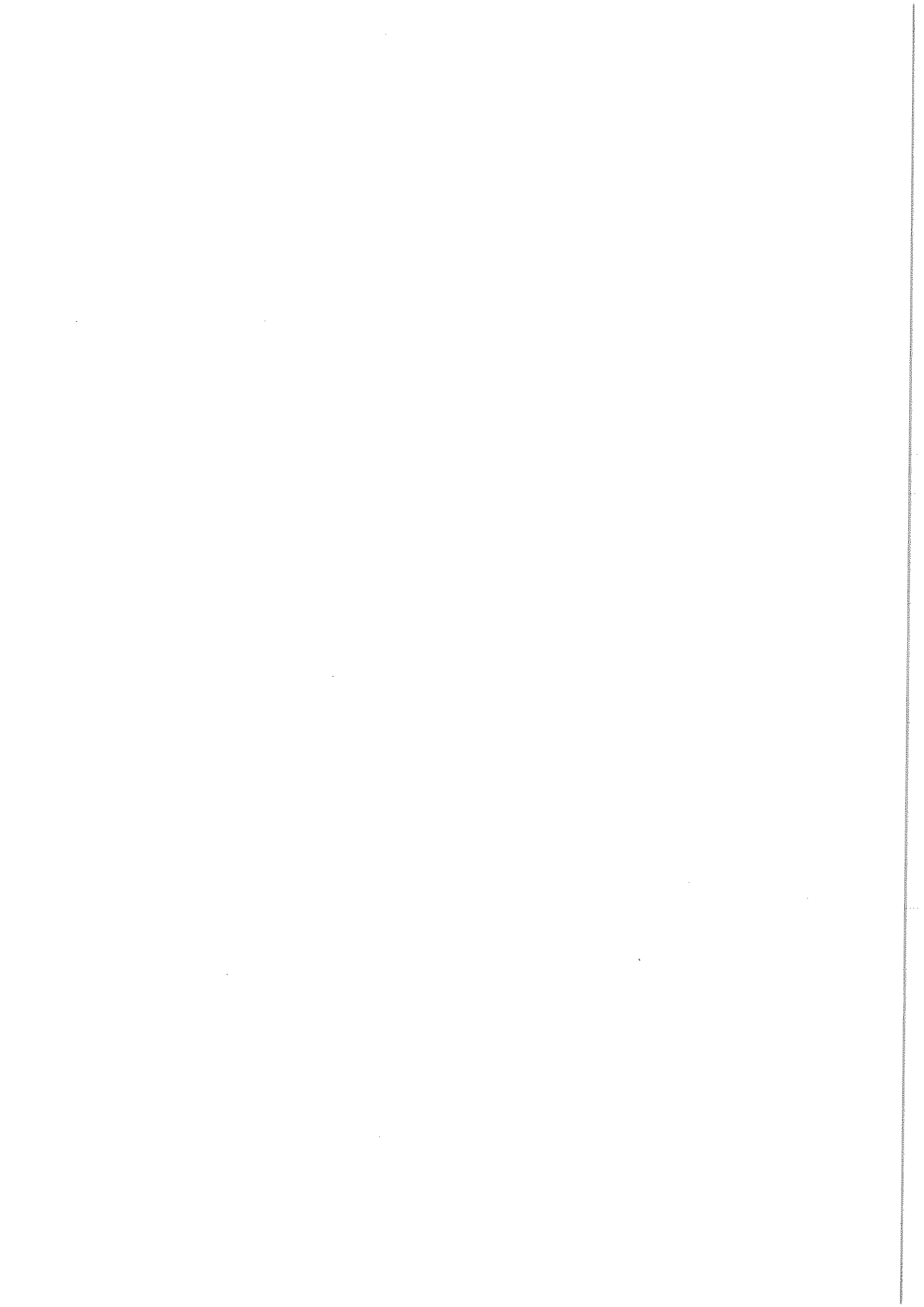
(podpis)



Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO

Paulina Ludwiczak
 Referent
 POZNAŃ w Poznaniu

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)



PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO

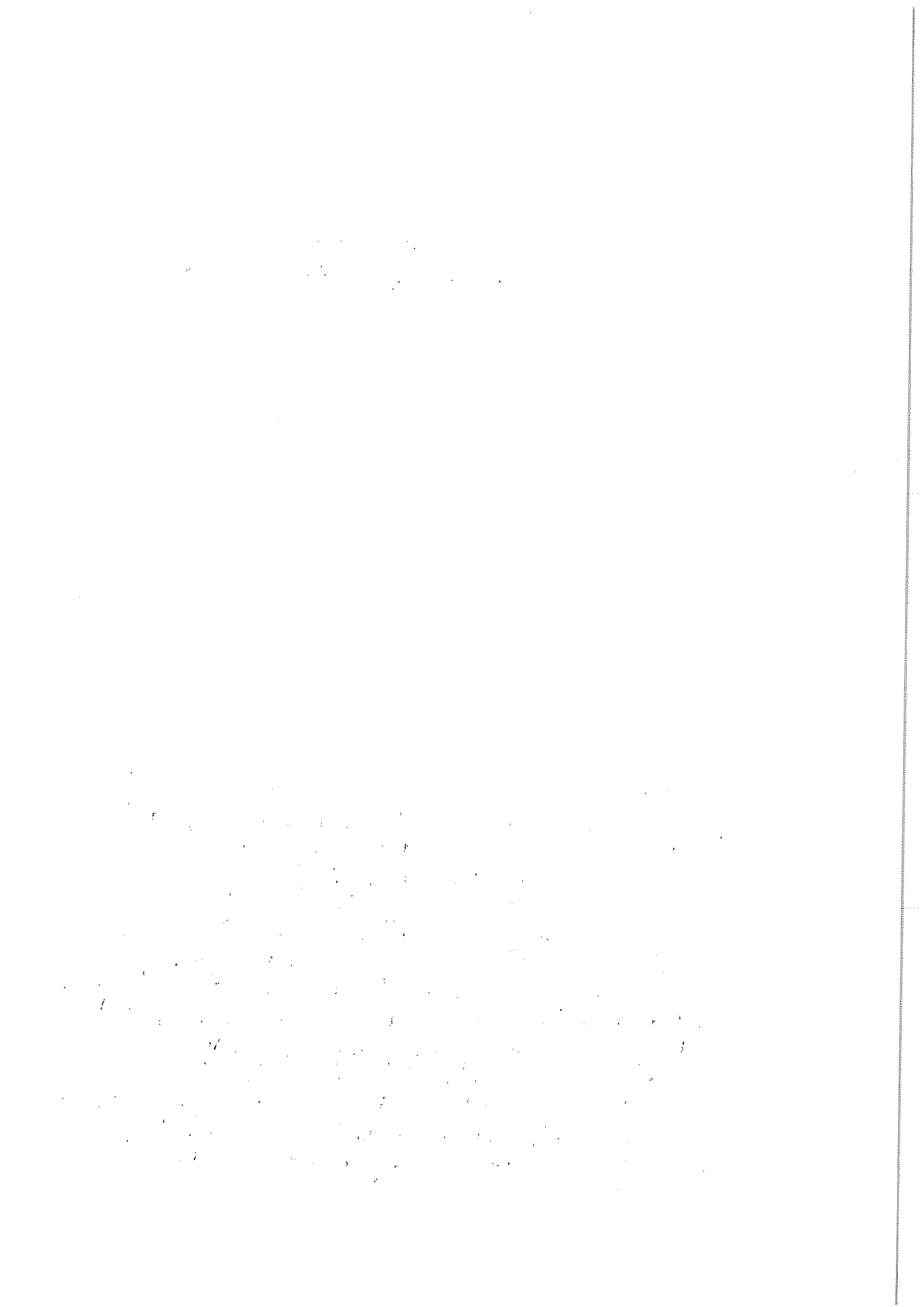
1. Miejsce i data sporządzenia protokołu Yovanovo
w. Tulecho 18; 0.VI 2018r.

2. Osoby uczestniczące w czynnościach biegłego sądowego :

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)

3. Ustalenia dokonane w trakcie czynności, oświadczeń osób uczestniczących:

Pudm. niew. znejotycis w Yovanovo,
p. Kheserevo, w u. Tulechy, ktora
jest du. o nar! htr. asf. pojant
do niew. od str. drogi Tycij
Sneyde z Tulchi, Kheserevo.
W shi. stracov. u. n. vchodu do pr.
W hini yovanovo postoyte
oprodome putu k strchi steloy, stelayn,
vied i vyid ne ten pososi pr
obny stroy, presovny, stel. pr
odotyie. Tenh onhi miski
kolony, volnostojidym budyubis
mizobem, jednovodkim pojime
i do jary do budyubis utverzhone.



c.d. dokonanych ustaleń

Niczeł ten posesji doszedł olum i
kumii onkolozym, porostym, tress,
Jesizantvo i do dolic steni i zaboch
womiuve iduovodny, uirebwe
dolic partol. Uozymic: P, W, Y, K-22
budynel uicakly, i uowoboch
uostojy, bez podpiznie, partowoy
i poddebutu uigthoyu, puel i sedna
duspefotayn, uykouay, i tediologii
tuozymyng, bruciozoy w
Opis kuzak i uykouay:

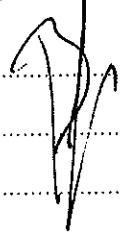
- flud. uilbotowc
- dlicy kowtr. umoune i sipowc,
- ouygni styk zw. stykowc
- dy flud. i kl. bilsodupl
- deb. o kowtr. dny, ouygly uay
u uowoy,
- p-lyni dedowc
- dody u. uilbotowc, yf p. cumi,
- stop tyu Twive
- poyuic dedowc uilbotowc (cumu,
- flud. dny u sipowc,
- stol. olowc dylowuic i sy 67 zwypowc,
i uilbotowc zw. sty. elchewc,
- stol. dny dnyowc u. ty uowc
- uo poyowc partol partowoy, p. cumi,
- dny poy. uowc. f. chlym,
- dny uowc. f. cumi
- u uowc uowc i p. p. cumi,
- oke potowc Fakowc
- kumie uowc uowc zwypowc,
- kowc i p. uowc uowc, poyowc
- uowc i dny, uowc uowc, uowc,
i uowc uowc uowc uowc,
uowc uowc uowc uowc, uowc
- poyowc uowc uowc,
- uowc uowc uowc uowc,

- brane revízie reputační, strom
chům,
- v rámci ne podívatí press,
- i>h neobneme opradu

4. Dokumenty udostępnione – przekazane biegłemu przez osoby uczestniczące:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)

5. Podpisy osób uczestniczących w czynnościach biegłego i podpis biegłego

- a) 
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)



9/12/05
9/12/05
(nr rejestru organu właściwego do wydania pozwolenia)

POZNAN 29.XII.2005 R.

(miejscowość i data)

pani Czaporzyk
WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ / ROZBIÓRKĘ¹

tel. 84 205 24
STAROSTWO POWIATOWE W POZNANIU, ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań

Investor: ARTUR FOJUD, Tulce Os. Przylesie 60/7
(imię i nazwisko lub nazwa oraz adres)

na podstawie art.32 i 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami) wnoszę o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę /rozbiórkę¹

DOMU JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJAŁEGO

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj/-e obiektu/-ów bądź robót budowlanych)

na terenie /działce/ położonym /nej/ w GOWARZEWIE
gmina KLESZCZEWO przy ul. nr
nr ewidencyjny działki lub działek budowlanych 214/3
w obrębie ewidencyjnym GOWARZEWO



Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączam¹:

- 1) Cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwolenia i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane
- 2) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym
- 4) specjalistyczną opinię, o której mowa w art. 33 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane,
- 5) postanowienie o uzgodnieniu, z właściwym organem administracji architektoniczno – budowlanej, projektowanych rozwiązań w zakresie, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane
- 6) upoważnienie udzielone osobie działającej w moim imieniu.

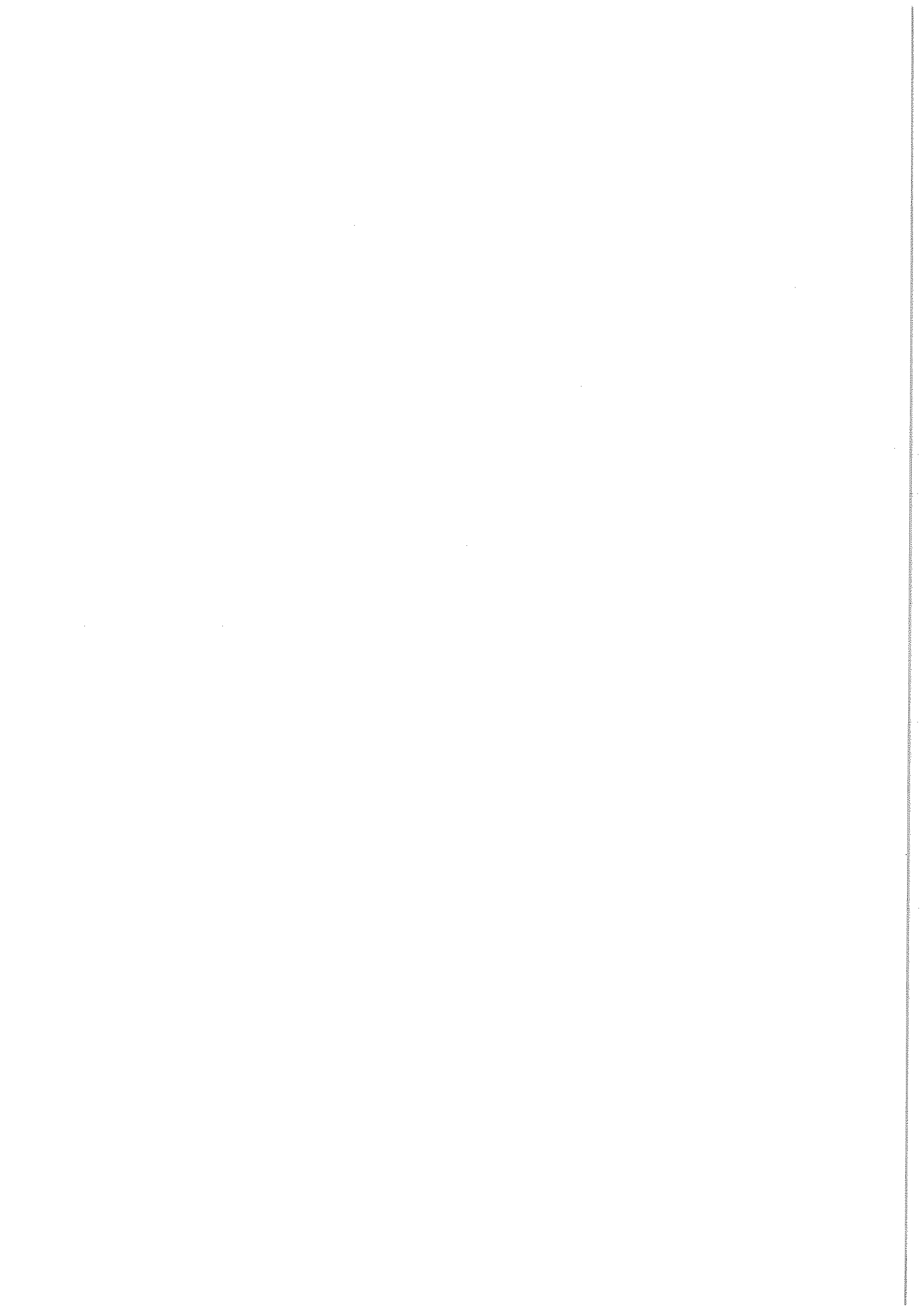
Fojud Artur
(podpis inwestora lub osoby przez niego upoważnionej)

Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę dołączam¹:

- 1) zgodę właściciela obiektu,
- 2) szkic usytuowania obiektu budowlanego,
- 3) opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych,
- 4) opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 5) pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, a także inne dokumenty, wymagane przepisami szczególnymi,
- 6) w zależności od potrzeb, projekt rozbiórki obiektu,
- 7) upoważnienie udzielone osobie działającej w moim imieniu.

(podpis inwestora lub osoby przez niego upoważnionej)

¹Niepotrzebne skreślić



16. 01 2006

Poznań, dnia.....

STAROSTA POZNAŃSKI

ul. Jackowskiego 18
60-509 Poznań

Nr AB-IX-7351/ 9 / 121/05

Za dowodem doręczenia
Przy odpowiedzi uprasza się
o powołanie nr sprawy

Niniejsza decyzja jest
ostateczna

Poznań, dn. 16. 01. 2006

Podpis

DECYZJA NR 206/06

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000r, Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)
po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 30.12.2005r

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenie na budowę /rozbiórkę/ wykonanie robót budowlanych-1)

Panu ARTUROWI FOJUD zam. Tulce gm. Kleszczewo ul. Oś. Przylesie 6c/7

nazwa i rodzaj całego zamierzenia budowlanego, rodzaj/-e obiektu/ów bądź /robót budowlanych/; kategoria/-e obiektu/-ów **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w/g adaptowanego projektu powtarzalnego typ. „ 236/L Capri” kategoria budynku- I**

na terenie /działce/ położonym w **Gowarzewie gm. Kleszczewo przy ul. Tuleckiej**
nr ewidencyjny gruntów **214/3**

autor projektu **Halina Zielińska- Stachowiak, Paweł Pioch**

nr uprawnień **109/PW/92, 162/82/Pw** w specjalności /zakresie/ **architektonicznej , konstrukcyjno- budowlanej**

informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego , **WKP-/BO/5874/01**

,WKP/BO/6492/02

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: **roboty budowlane należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi i zasadami bhp obowiązującymi w budownictwie oraz uzgodnieniami do projektu, a teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych** 2)
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych **zaplecze budowy na czas realizacji budowy** 2)

3. Terminy rozbiórki:

- 1) ~~istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania~~ 2)
- 2) **tymczasowych obiektów budowlanych zaplecze budowy – 7 dni przed zawiadomieniem o zakończeniu budowy**

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie²⁾

5. Inwestor jest zobowiązany:

- 1) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania²⁾,
- 2) ~~przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie~~ 2).

6. Kierownik budowy (robót) **jest** obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia²⁾

Obszar oddziaływania obiektu/-ów, o którym mowa w art. 28 ust. 2 - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

- 1) **214/3**
- 2)

Nr PINB -

Poznań, dnia 5.02.2007.....

KARTA INFORMACYJNA

(załącznik do zawiadomienia o zakończeniu budowy/wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie)

Zakończenie budowy w całości / w części *

Adres budowy ... Gonimkowo, gmina Kleszczewo, ul. Tulceja 18, dz. nr 2/4/3

(miejscowość, gmina, ulica, numer budynku, numer ewid. działki)

Inwestor ARTUR FOSYD, ul. Kabacka 41/25, 61-131 Poznań

(imię, nazwisko, adres)

Rodzaj budynku: ... budynki mieszkalny, jednorodzinny

Pozwolenie na budowę nr 206/06 z dnia 16.01.2006

Budynek: nowy / rozbudowa, adaptacja lub przebudowa.

Charakterystyka budynku (w przypadku rozbudowy podać dane przed rozbudową i dane dot. części dobudowanej):

- powierzchnia użytkowa 155,73 m²
- powierzchnia zabudowy 120,7 m²
- kubatura 523 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych 2
- ilość izb ogółem (pokoje + kuchnie) 7
- ilość mieszkań ogółem 1
- ilość mieszkań wg liczby izb:
 - 1 - izbowe
 - 2 - izbowe
 - 3 - izbowe
 - 4 - izbowe
 - 5 - izbowe
 - 6 - izbowe
 - 7 - izbowe 1
 - 8 - izbowe i więcej

Instalacje:

- elektryczna
- wodociągowa
 - ciepła woda dostarczana centralnie
- kanalizacyjna
 - zbiornik bezodpływowy
- gazowa
- ~~centralne ogrzewanie~~

Technologia realizacji:

- tradycyjna udoskonalona / wielkopłytowa / wielkoblokowa / monolityczna / kanadyjska *
- inna

Forma budownictwa:

1. indywidualne - realizowane z przeznaczeniem innym niż na sprzedaż lub wynajem
2. indywidualne - realizowane na sprzedaż lub wynajem
3. spółdzielcze
4. przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (nie dotyczy indywidualnego)
5. komunalne
6. społeczne czynszowe
7. zakładowe

Ilość budynków mieszkalnych na działce 1

Termin rozpoczęcia budowy 20.04.2006

Termin zakończenia budowy 2.02.2007

Nowopowstałe urządzenia zaopatrzenia w wodę w gospodarstwach rolnych na wsi

- ~~studnie wiercone / abisyńki / kopane *~~
- ~~podłączenie do wodociągów zbiorowych / zagrodowych *~~
- ~~zainstalowane urządzenia kanalizacyjne~~

* niepotrzebne skreślić

Sporządził: Artur Fosyd

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1D/00021882/1, STAN Z DNIA 2018-06-19
15:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
PO1D

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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, 2
-----------------------------	----------	-------------------	------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	214/3			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, GOWARZEWO			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, KLESZCZEWO, GOWARZEWO		
Ulica	TULECKA 18			
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE, TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00015484 / , 0,1466 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,1466 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	------------------	-------------------	------

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	----------	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 6 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000826/93/, 1993-03-15 00:00:00, 1993-03-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W POZNANIU, POZNAŃ; 72

(podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW.//00000188/09/, 2009-01-14 14:00:00, 2009-04-22 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1D/00021882/1, STAN Z DNIA 2018-06-19
15:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
PO1D

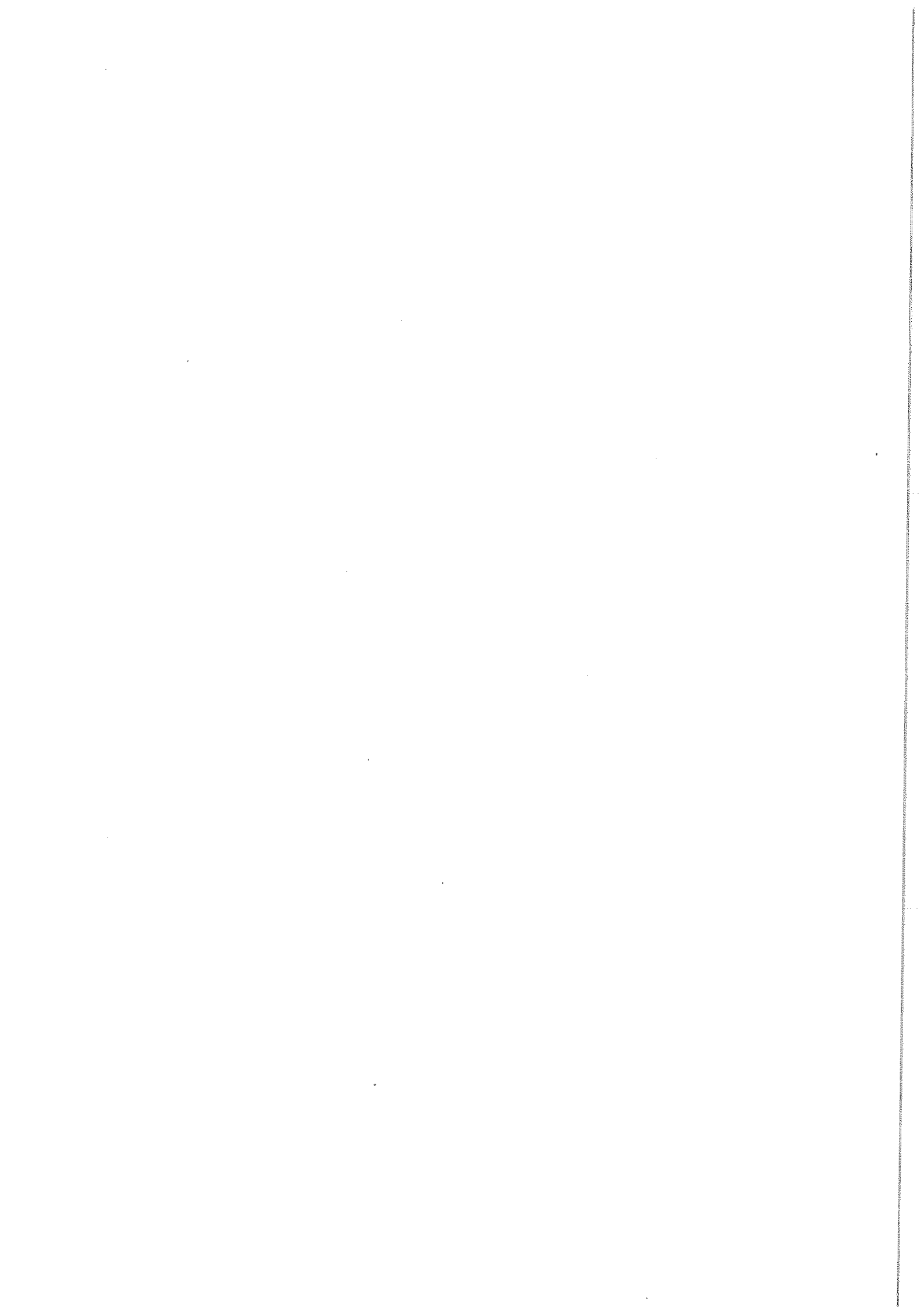
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1D/00021882/1, STAN Z DNIA 2018-06-19
15:23prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
PO1D

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

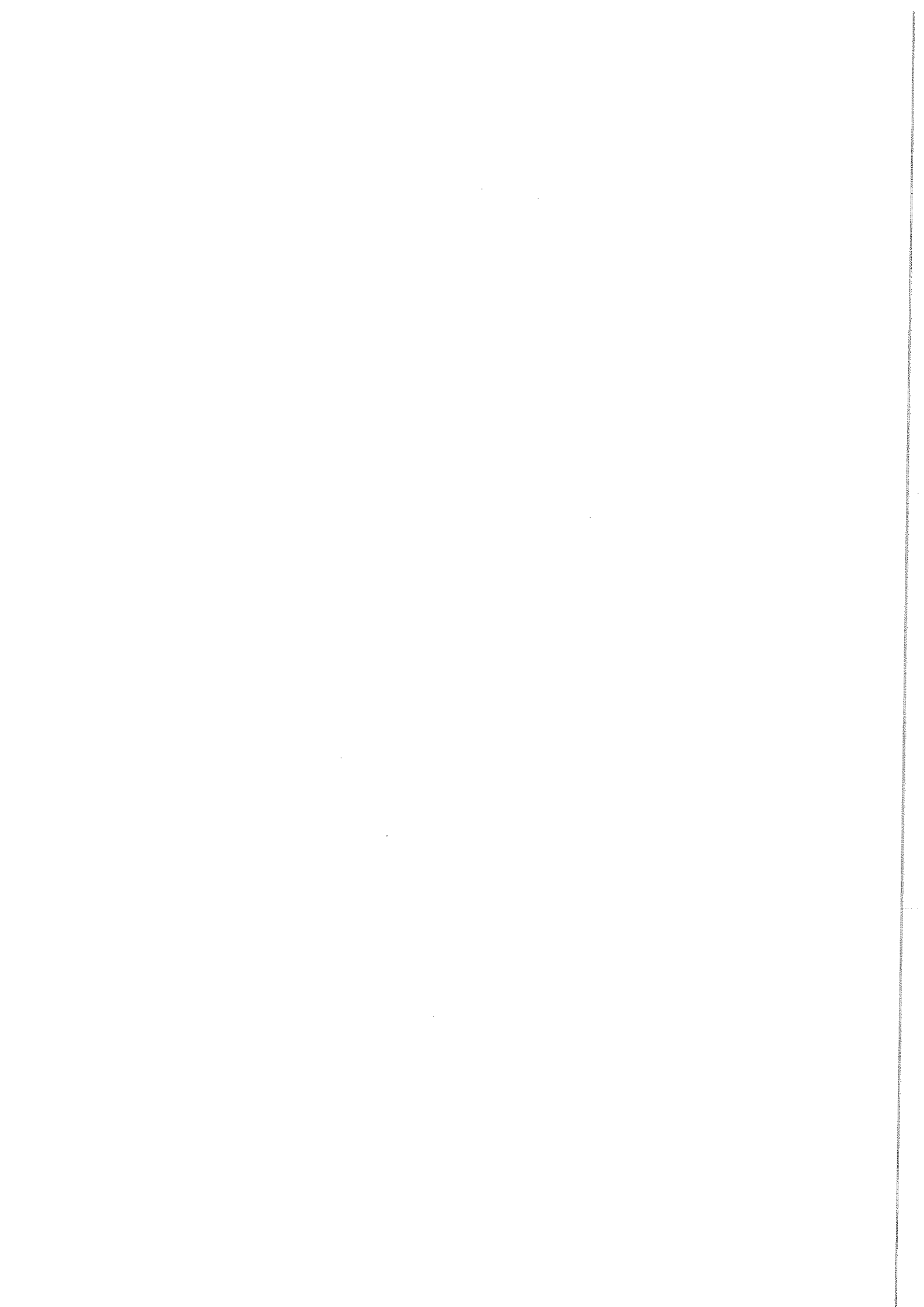
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	3, 4, 5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARTUR JÓZEF FOJUD, ADAM, IWONA, 72022107353				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 13963/03, 2003-12-03, KAROLINA HYJEK MARCHEL, POZNAŃ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW.//00005781/03/, 2003-12-05 09:00:00, 2004-01-15 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 12323/03, 2003-10-30, KAROLINA HYJEK MARCHEL, POZNAŃ; 24-32 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00005781/03/, 2003-12-05 09:00:00, 2004-01-15 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	UMOWA O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO , 5119/2005, 2005-10-28, MIKOŁAJ BORKOWSKI, POZNAŃ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW.//00005633/05/, 2005-11-02 08:30:00, 2005-11-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA , 5085/2005, 2005-10-28, MIKOŁAJ BORKOWSKI, POZNAŃ; 36-40, /00031653/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.//00005633/05/, 2005-11-02 08:30:00, 2005-11-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1D/00021882/1, STAN Z DNIA 2018-05-19
15:23prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
PO1D

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

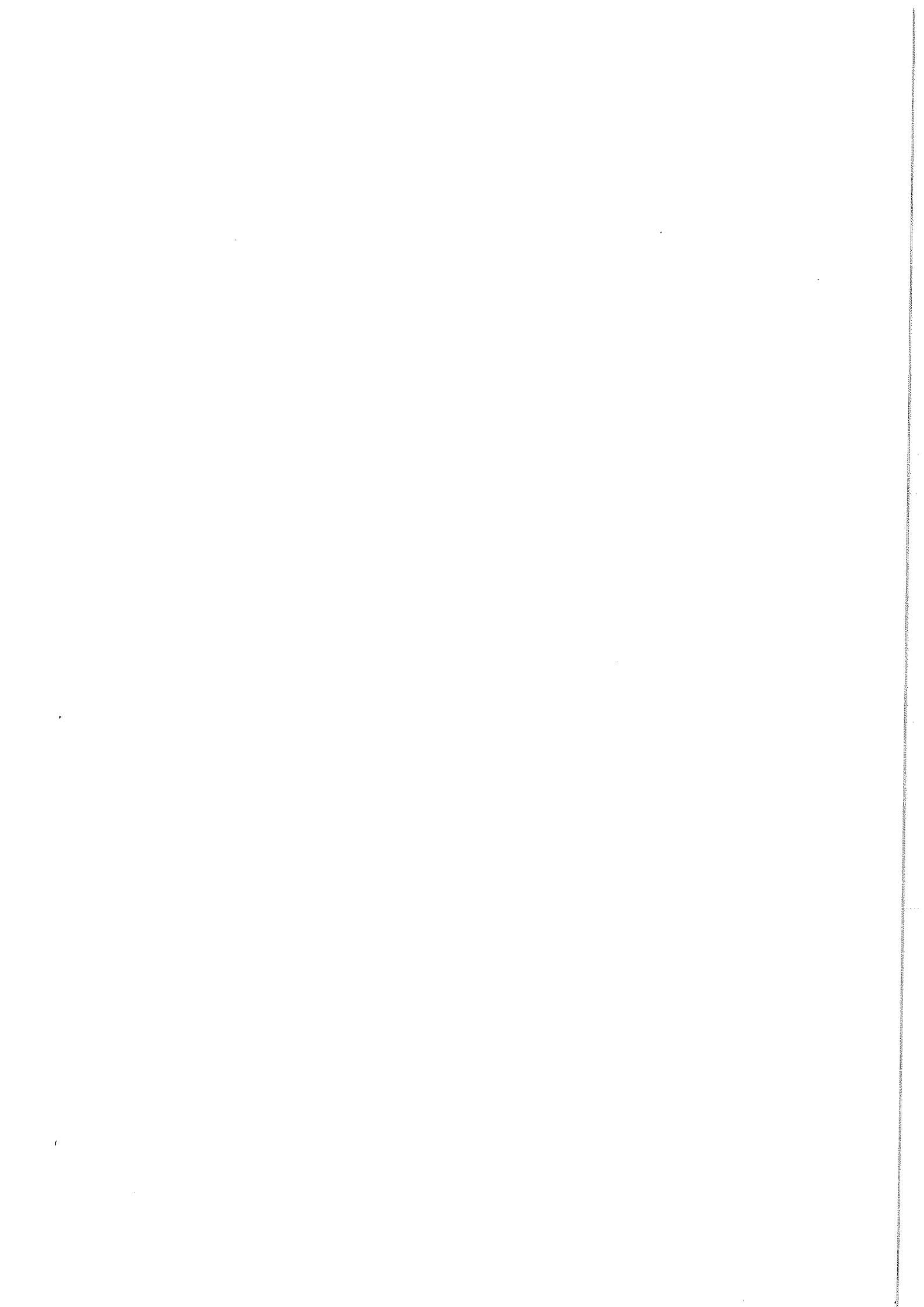
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / PO1D / 4574 / 18 / 1 - 2018-04-23, 13:18:57 - WPIS OGŁOSZENIA
UPADŁOŚCI**

BRAK WPISÓW[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1D/00021882/1, STAN Z DNIA 2018-06-19
15:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
PO1D

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	7
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	909326,79 (DZIEWIĘCSET DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 79/100) ZŁ		
Termin zapłaty	2042-04-10		
Inne informacje	HIPOTEKA CELEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU, ODSETEK ZMIENNYCH, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY KREDYTU, OPROCENTOWANIE WG STÓP ZMIENNYCH W STOSUNKU ROCZNYM		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1.	ING BANK ŚLĄSKI S.A. W KATOWICACH ODDZIAŁ W POZNANIU, 27151490900514	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2009-01-15; 79-80 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000309/09/, 2009-01-21 13:45:00, 2009-03-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

