



Agencja Obsługi Nieruchomości

mgr inż. Zbigniew Bryłka

62-530 Posada; ul. Asnyka 44

e-mail: aon_zb@wp.pl

kom. 601 508-058

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości zabudowanej położonej:

Kłodawa ul. Kościelna 7, działka nr 591/2

gmina Kłodawa



Działka nr: 591/2 o powierzchni 927 m² obręb: Kłodawa, gmina: Kłodawa, powiat: kolski; województwo: wielkopolskie.

Księga Wieczysta Nr KN1K/00051930/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kole, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Zbigniew Bryłka



Posada; dnia 2 czerwca 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres:	62-650 Kłodawa, ul. Kościelna 7, działka Nr 591/2 obręb: Kłodawa gmina Kłodawa.
Księga Wieczysta:	Księga Wieczysta Nr KN1K/00051930/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kole, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Oznaczenie w ewidencji gruntów:	Działka nr: 591/2 obręb: Kłodawa, jednostka ewidencyjna: Miasto Kłodawa; powierzchnia: 0,0927 ha
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania:	Prawo własności do działki gruntu: Nr 591/2 obręb: Kłodawa o powierzchni 0,0927 ha
Opis nieruchomości:	Działka gruntu o powierzchni 0,0927 ha Działka nr 591/2 obręb: Kłodawa, jednostka ewidencyjna- Miasto Kłodawa. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym (część parteru frontowego usługowa), oficyna mieszkalna, budynkami gospodarczymi, podwórze częściowo utwardzone, ogrodzone.
Lokalizacja:	Wyceniana nieruchomość znajduje się w mieście Kłodawa przy ul. Kościelnej 7. Położona wśród nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną z kostki brukowej.
Dostęp do nieruchomości:	Na dzień wizji lokalnej dojazd do nieruchomości drogą z kostki brukowej
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania:	Dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego
Wartość rynkowa	wartość rynkowa: KN1K/00051930/1 działka Nr 591/2; obręb Kłodawa, ul. Kościelna 7 <u>517 800 zł</u> słownie: pięset siedemnaście tysięcy osiemset zł stąd 1/27 części udziału (Ewy Wiśniewskiej) w przedmiotowej nieruchomości wynosi: <u>19 178 zł</u> słownie: dziewiętnaście tysięcy sto siedemdziesiąt osiem zł
Daty oszacowania:	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 02 czerwca 2024 r., • według stanu na dzień 23 maja 2024 r., • na poziomie cen z dnia 02 czerwca 2024 r., • na podstawie wizji lokalnej z dnia 23 maja 2024 r.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	5
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	6
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO -NIERUCHOMOŚCI	6
6.2. OPIS DZIAŁKI	7
6.3. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO	10
6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	14
6.6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	15
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	16
7.1. WSTĘP	16
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	16
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
8.1. USTALENIA OGÓLNE	18
8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH	19
8.2.1. STOPIEŃ ROZWOJU	19
8.2.2. TREND CZASOWY	20
8.2.3. WYBÓR CECH RYNKOWYCH	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	21
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	26
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27
12. ZAŁĄCZNIKI	27

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym z częścią usługową, budynkiem oficyny mieszkalnej, budynkiem gospodarczym z garażem, trzema budynkami magazynowymi, dwoma budynkami garażowymi położonymi: **Kłodawa, ul. Kościelna 7, obręb Kłodawa (działka o nr geod. 591/2).**

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest **Księga Wieczysta KN1K/00051930/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kole, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane ewidencyjne:

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. Klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
3	591/2		ter. mieszkaniowe	B	0,0927	0,0927	KN1K/00051930/1
Razem:					0.0927	0.0927	

2. ZAKRES WYCENY

Zakres operatu szacunkowego obejmuje:

- prawo własności geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr: 591/2 o powierzchni 0,0927 ha, obręb Kłodawa, gmina Kłodawa wraz z prawem własności części składowych nieruchomości w postaci:
 - budynku mieszkalnego z częścią usługową,, budynku oficyny mieszkalnej, budynku gospodarczego z garażem, trzech budynków magazynowych, dwóch budynków garażowych.
 - zagospodarowania terenu, w tym: ogrodzenia, przyłączy sieci infrastruktury technicznej itp.

3. CEL WYCENY

Celem opracowania jest ustalenie wartości nieruchomości objętej wnioskiem.

Ustalona wartość może służyć jako podstawa ustalenia roszczeń stron w toczącym się postępowaniu upadłościowym.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi postanowienie zlecenie Syndyka masy upadłości Karoliny Nowackiej.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., Nr 207, poz. 1832),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Krajowe Standardy Wyceny oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne - uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 26/07 z dnia 12 grudnia 2007 r.
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego- praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej-Stasiak, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości w dniu 23 maja 2024 roku,
- Badanie Księgi wieczystej Nr KN1K/00051930/1 dnia 2 czerwca 2024 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,
- Informacje o zawartych transakcjach uzyskane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kole.
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 02.06.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 02.06.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 23.05.2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 23.05.2024 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO - NIERUCHOMOŚCI



Widok na drogę dojazdową





Widok przedmiotowej nieruchomości

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w Kłodawie przy ul. Kościelnej 7. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny o podobnym przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nieruchomość (działka nr: 591/2) zabudowana budynkiem mieszkalnym z częścią usługową, budynkiem oficyny mieszkalnej, budynkiem gospodarczym z garażem, trzema budynkami magazynowymi, dwoma budynkami garażowymi. Utwardzone dojście do budynków.

W dniu wizji dojazd do nieruchomości drogą z kostki brukowej, od frontu urządzono wejścia do budynku mieszkalnego z częścią usługową

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną.
- telekomunikacyjną

6.2. OPIS DZIAŁKI

Działka zabudowana nr: 591/2 o powierzchni 0,0927 ha posiada kształt zwarty, regularny. Na wycenianej działce zlokalizowany jest budynek mieszkalny z częścią usługową, budynek oficyny mieszkalnej, budynek gospodarczy z garażem, trzy budynki magazynowe, dwa budynki garażowe, wraz z przyłączami infrastruktury technicznej, utwardzone dojście do budynków. Nieruchomość częściowo ogrodzona i częściowo zagospodarowana.

Dostępne uzbrojenie terenu:

- energetyczne,
- wodociągowe,
- kanalizacyjne.
- telekomunikacyjną.



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki

6.3. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Budynek mieszkalny z częścią usługową w zabudowie zwartej, wykonany przy wykorzystaniu powszechnie stosowanych technologii oraz materiałów budowlanych.

Opis budynku wykonałem w oparciu o oględziny, dane techniczne zgodnie z operatem szacunkom J. Korbolewskiego oraz oświadczenia w trakcie wizji.

Budynek mieszkalny :

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|---|
| - fundamenty | kamień polny na zaprawie, cegła pełna |
| - ściany zewnętrzne | technologia tradycyjna murowane |
| - ściany wewnętrzne | j.w. |
| - stropy | drewniany belkowy |
| - dach | konstrukcja drewniana, pokryty papą na deskowaniu, |
| - podłogi | deski na legarach, terakota, panele podłogowe |
| - stolarka okienna | PCV |
| - stolarka drzwiowa | płycinowe, |
| - tynki | cementowo-wapienne, częściowo płytki ściennie
glazurowane, |
| - elewacja | tynk mineralny na styropianie |

Budynek wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną
- centralnego ogrzewania

Dane techniczne:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| • powierzchnia zabudowy: | 145,00 m ² , |
| • powierzchnia użytkowa budynku: | 227,50 m ² |

Stan techniczny:

Budynek wzniesiony przy wykorzystaniu powszechnie stosowanych technologii oraz materiałów budowlanych sposobem gospodarczym, metodą tradycyjną. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń przeciętny (poprawny/amfilada). Stan techniczny budynku przeciętny. Standard wykończenia pomieszczeń - niski.

6.4. OPIS BUDYNKU OFICYNY MIESZKALNEJ

Budynek piętrowy, nie podpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej.

Opis budynku wykonałem w oparciu o oględziny, dane techniczne zgodnie z operatem szacunkom J. Korbolewskiego oraz oświadczenia w trakcie wizji.

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|---|
| - fundamenty | kamień polny na zaprawie, cegła pełna |
| - ściany zewnętrzne | technologia tradycyjna murowane |
| - ściany wewnętrzne | j.w. |
| - stropy | drewniany belkowy |
| - dach | konstrukcja drewniana, pokryty papą na deskowaniu, |
| - podłogi | deski na legarach, wykładzina PCV, panele podłogowe |
| - stolarka okienna | PCV |
| - stolarka drzwiowa | plycinowe, |
| - tynki | cementowo-wapienne, częściowo płytki ściennie
glazurowane, |
| - elewacja | częściowo tynk mineralny na styropianie, częściowo tynk
cementowo-wapienny |

Budynek wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną
- centralnego ogrzewania

Dane techniczne:

- powierzchnia zabudowy: 76,00 m²,

6.5. OPIS BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH

Opisy budynków wykonałem w oparciu o oględziny, dane techniczne zgodnie z operatem szacunkom J. Korbolewskiego oraz oświadczenia w trakcie wizji.

Budynek gospodarczy z garażem:

Budynek parterowy, nie podpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej.

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|---------------------------------------|
| - fundamenty | kamień polny na zaprawie, cegła pełna |
| - ściany zewnętrzne | technologia tradycyjna murowane |
| - ściany wewnętrzne | j.w. |
| - strop | żelbetowy wylewany |
| - dach | stropodach kryty papą, |
| - posadzki | betonowe |

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| - stolarka okienna | drewniane starego typu |
| - stolarka drzwiowa | drewniane |
| - elewacja | tynk cementowo wapienny |

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 45,00 m²

Budynek magazynowy Nr 1:

Budynek parterowy, nie podpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej.

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - fundamenty | betonowe |
| - ściany zewnętrzne | technologia tradycyjna murowane |
| - dach | stropodach kryty papą |
| - posadzki | betonowe |
| - stolarka | drzwi drewniane |
| - elewacja | tynk cementowo-wapienny |

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 26,00 m²

Budynek magazynowy Nr 2:

Budynek parterowy, nie podpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej. .

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| - fundamenty | betonowe |
| - ściany zewnętrzne | technologia tradycyjna murowane |
| - strop | żelbetowy wylewany |
| - dach | konstrukcja drewniana kryty papą |
| - posadzki | betonowe |
| - stolarka | drzwi drewniane |
| - tynki | częściowo cementowo-wapienne |
| - elewacja | tynk cementowo-wapienny |

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 65,00 m²

Budynek magazynowy Nr 3:

Budynek parterowy, nie podpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej.

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - fundamenty | betonowe |
| - ściany zewnętrzne | technologia tradycyjna murowane |
| - dach | konstrukcja stalowa kryty papą |
| - posadzki | betonowe |
| - stolarka | drzwi stalowe |
| - tynki | częściowo cementowo-wapienne |
| - elewacja | tynk cementowo-wapienny |

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 10,00 m²

Budynek garażowy Nr 1:

Budynek parterowy, nie podpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej.

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - fundamenty | betonowe |
| - ściany zewnętrzne | technologia tradycyjna murowane |
| - dach | stropodach kryty papą |
| - posadzki | betonowe |
| - stolarka | wrota stalowe |
| - tynki | częściowo cementowo-wapienne |
| - elewacja | tynk cementowo-wapienny |

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 54,00 m²

Budynek garażowy Nr 2:

Budynek parterowy, nie podpiwniczony wykonany w technologii tradycyjnej..

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|-----------------------------------|
| - fundamenty | betonowe |
| - ściany zewnętrzne | technologia tradycyjna murowane |
| - dach | konstrukcja stalowa kryty papą |
| - posadzki | betonowe |
| - stolarka | wrota stalowe |
| - tynki | częściowo cementowo-wapienne |
| - elewacja | częściowo tynk cementowo-wapienny |

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 45,00 m²

6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest **Księga Wieczysta Nr KN1K/00051930/1/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kole, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W poszczególnych działach w/w Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-0 (oznaczenie nieruchomości)

Województwo : wielkopolskie, powiat : kolski, gmina: Kłodawa; miejscowość: Kłodawa,
działka nr: 591/2, sposób korzystania: B- tereny mieszkaniowe;
obszar: 0,0927 ha.

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (własność)

Właściciel: wielkość udziału:

- 1/9 Cecylia Chmielewska c. Jakuba i Stefanii
- 1/9 Henryk Wiśniewski s. Jakuba i Stefanii
- 1/9 Stanisław Olejniczak s. Ignacego i Stanisławy
- 1/9 Jadwiga Kazimiera Kalfa Judzińska c. Jakuba i Stefanii
- 1/36 Kinga Wioletta Wiśniewska c. Czesława i Barbary
- 1/36 Małgorzata Bożena Wiśniewska -----
- 1/36 Anna Wiśniewska c. Czesława i Małgorzaty
- 1/36 Anita Wiśniewska c. Czesława i Małgorzaty
- 1/9 Aleksandra Kułakowska c. Józefa i Barbary

1/9 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska:
Krzysztof Stanisław Rybacki s. Stanisława i Bożeny
Oliwia Marta Rybacka c. Janusza i Ewy
1/27 Ewa Wiśniewska c. Józefa i Janiny
1/27 Dawid Jakub Wiśniewski s. Janusza i Ewy
1/27 Oliwia Marta Rybacka c. Janusza i Ewy
1/9 Barbara Marianna Wiśniewska c. Franciszka i Zofii

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Rodzaj wpisu: OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu: POSTANOWIENIEM Z DNIA 21.01.2022 R. (SYGN. AKT XI GU 1344/21) SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY DO SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DAWIDA WIŚNIEWSKIEGO, OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZAMIESZKAŁEJ W KŁODAWIE PRZY ULICY KOŚCIELNEJ 7, 62-650 KŁODAWA, NUMER PESEL: 79061308574

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ W PRAWIE WŁASNOŚCI NR 16 WYNOSZĄCY 1/27 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO DAWIDA WIŚNIEWSKIEGO

DZIAŁ IV (hipoteki)

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, 191,29 STO DZIEWIĘCDZIESIĄT JEDEN 29/100 ZŁ

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

6.6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603 tekst jednolity z późn. zm.):

- 1. 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.*
- 2. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.*

Zgodnie z uchwałą XLVII/290/2013 z dnia 2013-10-25 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa, działka nr: 591/2 w części północnej i centralnej oznaczona jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi, w południowej części oznaczona jako teren placów.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: 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. Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Biorąc pod uwagę fakt, iż na rynku lokalnym nieruchomości odnotowano sprzedaż nieruchomości tego segmentu, oszacowania dokonano podejściem porównawczym poprzez skorygowanie wartości rynkowej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

— gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie
- 7 – cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. USTALENIA OGÓLNE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Kłodawie przy ul. Kościelnej 7.

Kłodawa położona jest na terenach powiatu kolskiego. Gmina Kłodawa ma obszar 128,97 km², zamieszkuje 13 172 mieszkańców, co stanowi 14,8% ludności powiatu kolskiego i 0,4% ludności województwa wielkopolskiego.

Wyceniana nieruchomość znajduje się na terenach budowlanych położonych niedaleko centrum miasta oraz drogi krajowej (DK 92).

Gmina Kłodawa leży na Wysoczyźnie Kłodawskiej, która charakteryzuje się płaskim, równinnym krajobrazem, urozmaiconym jedynie przez wcięte doliny cieków wodnych i pagórki kemowe we wsiach Dębina i Leszcze. Główny wpływ na rzeźbę gminy miało zlodowacenie rzeki Warty oraz późniejsze procesy denudacyjne. W holocenie ważną rolę w przekształcaniu rzeźby zaczęła odgrywać działalność człowieka w zakresie osadnictwa, rolnictwa i górnictwa.

W obrębie gminy istnieją złoża piasków, żwirów, pospółki, węgla brunatnego oraz soli kamiennej i potasowej. Sól wydobywana jest metodą głębinową w kopalni soli Kłodawa Zabudowa na terenie gminy jest w znacznej części rozproszona. Zabudowa przestrzenna rozciąga się wzdłuż głównych i lokalnych dróg.

Gmina Kłodawa ma obszar 128,97 km², w tym:

- użytki rolne: 90%
- użytki leśne: 4%

Gmina stanowi 12,76 % powierzchni powiatu kolskiego.

Wyceniana nieruchomość posiada następujące walory wpływające na jej wartość:

- a) położenie na terenach pod zabudowę.
- c) uzbrojenie w media,
- d) dogodny dojazd dzięki utwardzonej drodze



Położenie gminy Kłodawa na mapie powiatu kolskiego

8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

8.2.1 STOPIEŃ ROZWOJU

Na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w rejonie gminy Kłodawa przeważają transakcje z nieruchomościami położonymi w m. Kłodawa oraz z terenów sąsiednich granic gminy; gminy Babiak, Przedecz.

Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i technologia wykonania budynku. Do analizy wybrano wyłącznie transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wykonanymi w technologii tradycyjnej.

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, z którego odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów, a których cena odbiega o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

8.2.2. TREND CZASOWY

Trend czasowy, czyli ustanie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości gruntowych ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów –uczestników rynku nieruchomości oraz ośrodków zajmujących się rynkiem nieruchomości.

W latach 2023-2024 w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (na badanym rynku) zaobserwowano niewielki wzrost a następnie stabilizację cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Powodem tego są zawirowania w gospodarce światowej i utrzymująca się znaczna dysproporcja w ofertach kredytowych różnych banków mimo spadających marż kredytów. Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

8.2.3 WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

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

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Na atrakcyjność nieruchomości gruntowych zabudowanych mają wpływ następujące walory:

- a) położenie na terenach wśród zabudowy mieszkaniowej
- c) uzbrojenie w media,
- d) dogodny dojazd.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1M² NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego z częścią usługową,
- analizą objęto transakcje nieruchomościami porównywalnymi,
- analizę przeprowadzono w oparciu o zebrane transakcje i rozpoznanie rynku,
- analizą objęto segment rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych z obszaru określonego w punkcie 8.2.1. analizy. Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 1. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży zabudowanych działek położonych na analizowanym rynku

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. Działki	Pow. Użytkowa	Cena transakcyjna	Cena 1 m ²
1	IV-2024	Kłodawa	Kłodawa	0,1157	112,00	349 000	3 116
2	XI-2023	Kłodawa	Kłodawa	0,0367	220,00	400 000	1 818
3	III-2024	Kłodawa	Kłodawa	0,0502	150,00	300 000	2 000
4	XII-2023	Kłodawa	Kłodawa	0,0760	102,00	239 000	2 343
5	X-2023	Przedecz	Przedecz	0,0703	106,00	350 000	3 302
6	VI-2023	Kłodawa	Kłodawa	0,0658	168,00	535 000	3 185
7	VIII-2023	Kłodawa	Kłodawa	0,1211	120,00	380 000	3 167
8	V-2023	Kłodawa	Kłodawa	0,0619	175,00	350 000	2 000
9	IV-2023	Babiak	Babiak	0,0976	180,00	449 000	2 494
10	IX-2023	Kłodawa	Kłodawa	0,0493	147,00	350 000	2 381
11	XII-2023	Babiak	Podkiejsze	0,1000	112,00	340 000	3 036
C _{min} =		1 818		C _{śr} =	2 622		
C _{max} =		3 302					
C _{min} /C _{śr} =		0,693	C _{max} /C _{śr} =		1,259		

Analiza lokalnego rynku nieruchomości pomimo ustalonych kryteriów zawężających ceny transakcyjne wykazała zróżnicowanie, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki itp.

Wpływ takich cech jak przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i stan prawny został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych toteż te cechy zostały pominięte w dalszej analizie

Do określenia ceny minimalnej i maksymalnej posłużono się danymi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kole

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cena minimalna	– 1 818 zł/m ² powierzchni użytkowej.
Cena maksymalna	– 3 302 zł/m ² powierzchni użytkowej.
Cena średnia próbki	– 2 622 zł/m ² powierzchni użytkowej.

Opis nieruchomości o skrajnych cechach :

- **Transakcja o najniższych cechach (pozycja 2 w tabeli nr 1)**

Nieruchomość położona w gminie Kłodawa, obręb: Kłodawa, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego gminy pod budownictwo jednorodzinne. Działka o powierzchni 0,0367 ha. Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej - pełny. Na działce znajduje się budynek mieszkalny z częścią usługową (budynek murowany). Teren jest częściowo ogrodzony i zagospodarowany; zastosowane technologie i materiały- przeciętne. Powierzchnia użytkowa 220,00 m². Położenie dobre, dojazd drogą asfaltową. Stan prawny – własność. Data transakcji – XI-2023 r. Cena 1 m² p.uż.- 1 818 zł

- **Transakcja o najwyższych cechach (pozycja 5 w tabeli nr 1)**

Nieruchomość położona w gminie Przedecz, obręb Przedecz, przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Działka o powierzchni 0,0703 ha. Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej - pełen. Na działce znajduje się dom mieszkalny - budynek wolnostojący murowany, jednorodzinny, niepodpiwniczony. Nieruchomość położona przy drodze asfaltowej, dojazd dobry. Powierzchnia użytkowa 106,00 m². Stan prawny – własność.

Data transakcji – X-2023. Cena 1 m² p.uż.- 3 302 zł.

Nieruchomość wyceniam w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, uwzględniając wnioski wyciągane z transakcji ze zbioru reprezentatywnego. Metoda ta wymaga posiadania danych o przeprowadzonych na określonym terenie transakcjach.

Wycena następuje według następującego wzoru:

$$W = C_{sr} \times U_i$$

gdzie:

W - wartość 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości wycenianej

C_{sr} - średnia rynkowa cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanej wyprowadzona ze zbioru reprezentatywnego

U_i - współczynnik odzwierciedlający ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Współczynnik korygujący **U_i**, odzwierciedlający ocenę nieruchomości w aspekcie cech

rynkowych innych nieruchomości, wymaga uprzedniego ustalenia wartości sumy

współczynników korygujących **U_d** i **U_g**. Służy temu następujący wzór:

$$U_d = C_{min} (1\ 818) / C_{sr} (2\ 622) = 0,693$$

$$U_g = C_{max} (3\ 302) / C_{sr} (2\ 622) = 1,259$$

gdzie:

C_{min} - cena minimalna 1 m² pow. użytkowej nieruchomości w transakcjach ze zbioru

C_{max} - cena maksymalna 1 m² pow. użytkowej nieruchomości w transakcjach ze zbioru

U_d - granica dolna sumy współczynników korygujących

U_g - granica górna sumy współczynników korygujących

Uwzględniając uzyskane wartości **U_d** i **U_g** wylicza się następnie uwzględniając wagi poszczególnych cech rynkowych wartości poszczególnych czynników **U_i**, tj. **U₁**, **U₂**, **U₃**, **U₄**, **U₅**, **U₆** i **U₇**. Suma wartości tych siedmiu współczynników korygujących daje nam współczynnik korygujący **U_i** używany następnie do wyliczenia wartości rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości

9.3. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Do porównania dla nieruchomości zabudowanych wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi :

Lp	Cecha rynkowa	Rozkład zmiennej dla cechy	Waga cechy [%]
1	Położenie	b.dobre: w centrum miejscowości, dużo zieleni, dogodny dojazd, pobliskie usługi/handel dobre: w granicach miejscowości, dużo zieleni, dogodny dojazd, usługi/handel nieznacznie oddalone przeciętne: peryferie miejscowości, dojazd utrudniony, dodatkowe utrudnienia	15%
2	Stopień zużycia lub zaawansowania budowy	rozkład liniowy	25%
3	Powierzchnia użytkowa	do 140 m ² od 140 do 200 m ² powyżej 200 m ²	5%
4	Konstrukcja i ciepłochronność	b.dobra - zastosowane najnowsze technologie i materiały, wykonawstwo na wysokim poziomie dobra - zastosowane technologie i materiały przeciętne, wykonawstwo na poziomie dobrym przeciętna - zastosowane technologie i materiały o niższych walorach, wykonawstwo systemem gospodarczym	20%
5	Elementy dodatkowe	brak garaż garaż lub piwnica, większa działka	15%
6	Uzbrojenie i instalacje	p+w pełne	10%
7	Standard	lepszy średni niski	10%

9.5. WARTOŚĆ RYNKOWA ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR: 591/2

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy wycenianej nieruchomości	Wartości współczyn. korygujących
			C _{jmin} /C _{jśr}	C _{jmax} /C _{jśr}		
1.	Położenie	15%	0,104	0,189	b.dobre/dobre	0,163
2.	Stopień zużycia lub zaawansowania	25%	0,173	0,315	roz. liniowy	0,190
3.	Pow. użytkowa	5%	0,035	0,063	duża	0,035
4.	Konstrukcja	20%	0,139	0,252	przeciętna	0,139
5.	Elementy dodatk.	15%	0,104	0,189	budynki gosp. magazynowe	0,146
6.	Uzbrojenie	10%	0,069	0,126	pełne	0,126
7.	Standard	10%	0,069	0,126	niski	0,069
Razem		100%	0,693	1,259		0,868
Jednostkowa średnia cena- C _{jśr} = 2 622 zł/m ²						

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego:

$$W_1 = C_{\text{śr}} \times U_i = 2\,622 \times 0,868 \approx 2\,276 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej (działka nr: 591/2 obręb Kłodawa, ul. Kościelna 7, gm. Kłodawa) wynosi:

$$227,50 \text{ m}^2 \times 2\,276 \text{ zł/m}^2 \approx 517\,800 \text{ zł}$$

Słownie: pięćset siedemnaście tysięcy osiemset zł

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej: Kłodawa ul. Kościelna 7 (działki Nr 591/2 obręb: Kłodawa) wynosi:

517 800 zł

słownie: pięset siedemnaście tysięcy osiemset zł

stąd 1/27 części udziału (Ewy Wiśniewskiej) w przedmiotowej nieruchomości wynosi:

517 800 zł x 1/27 = 19 178 zł

słownie: dziewiętnaście tysięcy sto siedemdziesiąt osiem zł

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową budynków, stan techniczny oraz standard, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku,
- 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,
- Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- 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,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z badania księgi wieczystej Nr KN1K/00051930/1 przeprowadzony dnia 2 czerwca 2024 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,
- Protokół z badania ewidencji gruntów.
- Mapa sytuacyjna
- Protokół z czynności rzeczoznawcy majątkowego
- Dokumentacja fotograficzna z wizji z dnia 23 maja 2024 r. (przy opisach).

PROTOKÓŁ
badania księgi wieczystej Nr KN1K/00051930/1 prowadzonej
w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości
dnia 2 czerwca 2024 r.

W poszczególnych działach w/w Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-0 (oznaczenie nieruchomości)

Województwo : wielkopolskie, powiat : kolski, gmina: Kłodawa; miejscowość: Kłodawa,
działka nr: 591/2, sposób korzystania: B- tereny mieszkaniowe;
obszar: 0,0927 ha.

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (własność)

Właściciel: wielkość udziału:

- 1/9 Cecylia Chmielewska c. Jakuba i Stefanii
- 1/9 Henryk Wiśniewski s. Jakuba i Stefanii
- 1/9 Stanisław Olejniczak s. Ignacego i Stanisławy
- 1/9 Jadwiga Kazimiera Kalfa Judzińska c. Jakuba i Stefanii
- 1/36 Kinga Wioletta Wiśniewska c. Czesława i Barbary
- 1/36 Małgorzata Bożena Wiśniewska -----
- 1/36 Anna Wiśniewska c. Czesława i Małgorzaty
- 1/36 Anita Wiśniewska c. Czesława i Małgorzaty
- 1/9 Aleksandra Kułakowska c. Józefa i Barbary
- 1/9 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska:
 - Krzysztof Stanisław Rybacki s. Stanisława i Bożeny
 - Oliwia Marta Rybacka c. Janusza i Ewy
- 1/27 Ewa Wiśniewska c. Józefa i Janiny
- 1/27 Dawid Jakub Wiśniewski s. Janusza i Ewy
- 1/27 Oliwia Marta Rybacka c. Janusza i Ewy
- 1/9 Barbara Marianna Wiśniewska c. Franciszka i Zofii

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Rodzaj wpisu: OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu: POSTANOWIENIEM Z DNIA 21.01.2022 R. (SYGN. AKT XI GU 1344/21) SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY DO SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DAWIDA WIŚNIEWSKIEGO, OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZAMIESZKAŁEJ W KŁODAWIE PRZY ULICY KOŚCIELNEJ 7, 62-650 KŁODAWA, NUMER PESEL: 79061308574

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ W PRAWIE WŁASNOŚCI NR 16 WYNOSZĄCY 1/27
CZĘŚCI NALEŻĄCY DO DAWIDA WIŚNIEWSKIEGO

DZIAŁ IV (hipoteki)

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, 191,29 STO DZIEWIĘCDZIESIĄT
JEDEN 29/100 ZŁ

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

Osoba sporządzająca Protokół



PROTOKÓŁ
badania zapisów w ewidencji gruntów w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Kole
dnia 2 czerwca 2024 r.

				Województwo: woj. wielkopolskie Powiat: Powiat Kolski Jednostka ewidencyjna: Miasto Kłodawa Obręb ewidencyjny: 300906_4.0001, KŁODAWA Miejscowość: Kłodawa			
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
3	591/2		Tereny mieszkaniowe	B	0.0927	0.0927	KN1K/00051930/1
Identyfikator działki: 300906_4.0001.AR_3.591/2							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0927							

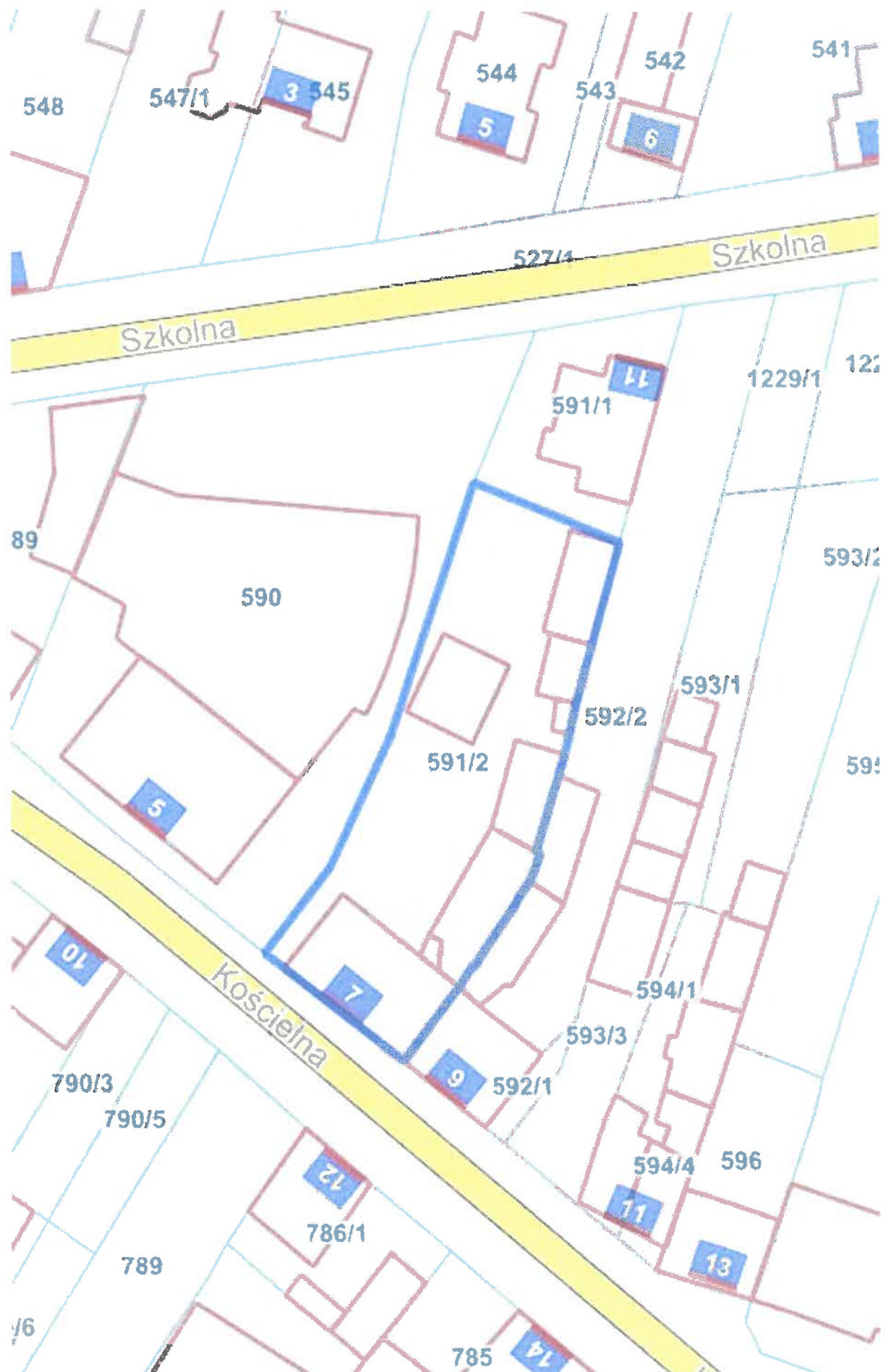
Osoba sporządzająca Protokół



Protokół z czynności biegłego sądowego
(zgodnie z art. 284 k.p.c. i § 131 regulaminu czynności sądów)

Data: 23.05.2024r.

1. Miejscowość: (obwód):	...Kłodawa, ul. Kasimowa...t.....
2. Osoby uczestniczące w czynnościach:	1. Ewa Wiśniewska 2. 3. 4. 5. 6.
3. Ustalenia dokonane w trakcie czynności:	
W dniu 23.05.2024r. na nieruchomości objętej postępowaniem poczyniłem spostrzeżenia faktyczne umożliwiające mi opracowanie zleconej opinii. Obecna Ewa Wiśniewska potwierdza że udziały wskazane w KW nie zostały wyprzedzielone, nie ustanowiono samodzielnych lokali ani nie przeprowadzono ewentualnego fizycznego podziału nieruchomości. Obecna potwierdza dane techniczne określone w opinii J. Korbelańskiego i nie zgłasza w tym zakresie zastrzeżeń. Na tym protokół zatwierdzam i podpisuję.	
Z. Wiśniewska Ewa 	



Sekcja mapy: 6.174.28.20.1.3

Kopia mapy zasadniczej

Województwo: woj. wielkopolskie

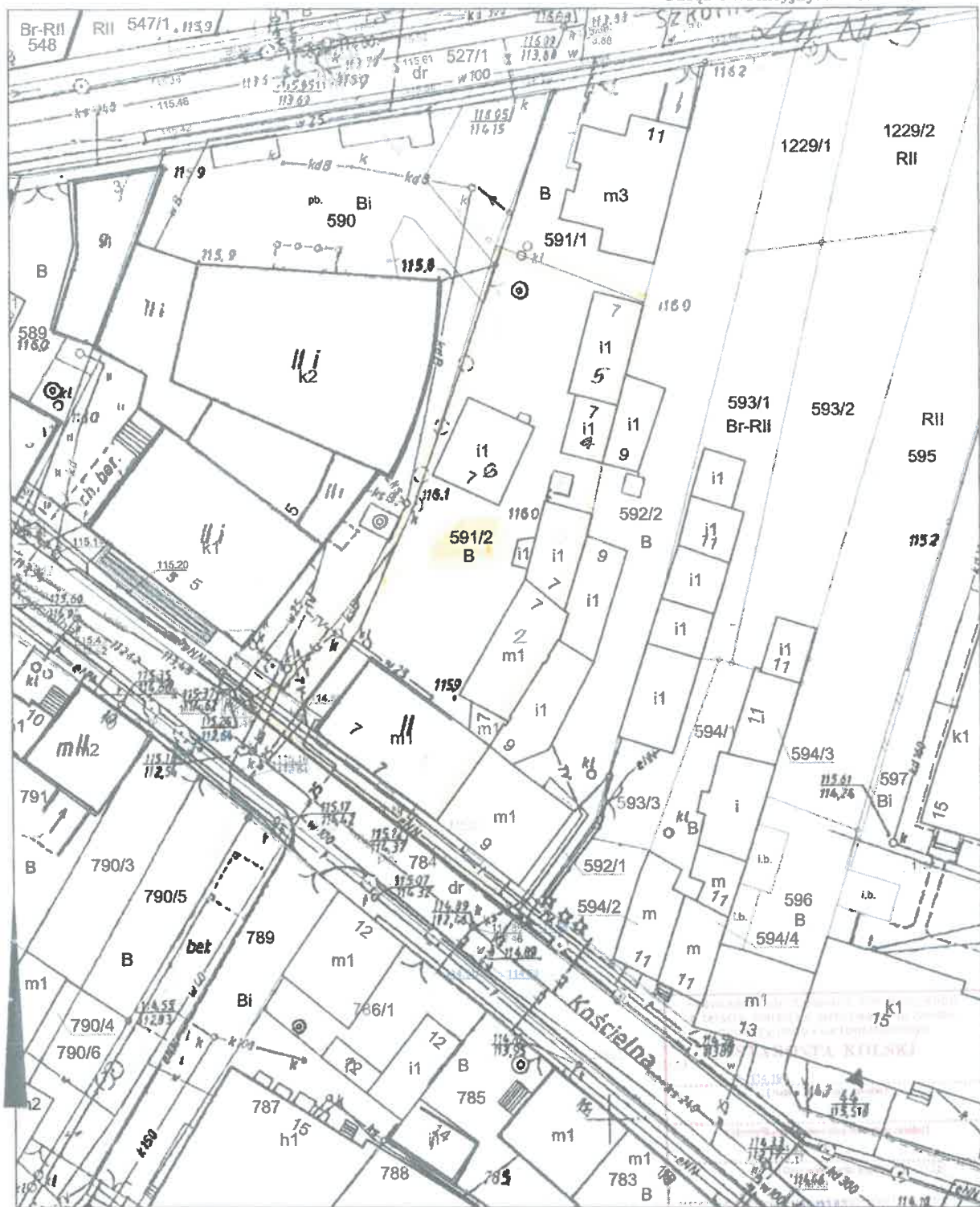
Powiat: Powiat Kolski

Znak: GK.6621.3.3771.2022

Skala 1:500

Jednostka ewidencyjna: Miasto Kłodawa

Obręb ewidencyjny: KŁODAWA



Wykonał Karolina Zasadzińska

podpis wykonawcy

dn. 11-10-2022 r.