

BIEGŁY SĄDOWY – MAREK STASZOWSKI
z zakresu wyceny nieruchomości, ruchomości, przedsiębiorstw i praw majątkowych

***Rzecznik majątkowy upr. Nr 2266**

23-300 Janów Lubelski

ul. Sikorskiego 3

telefon/fax. 691 123 029

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

z dnia 09.07.2020r.

dla potrzeb Syndyka masy upadłości

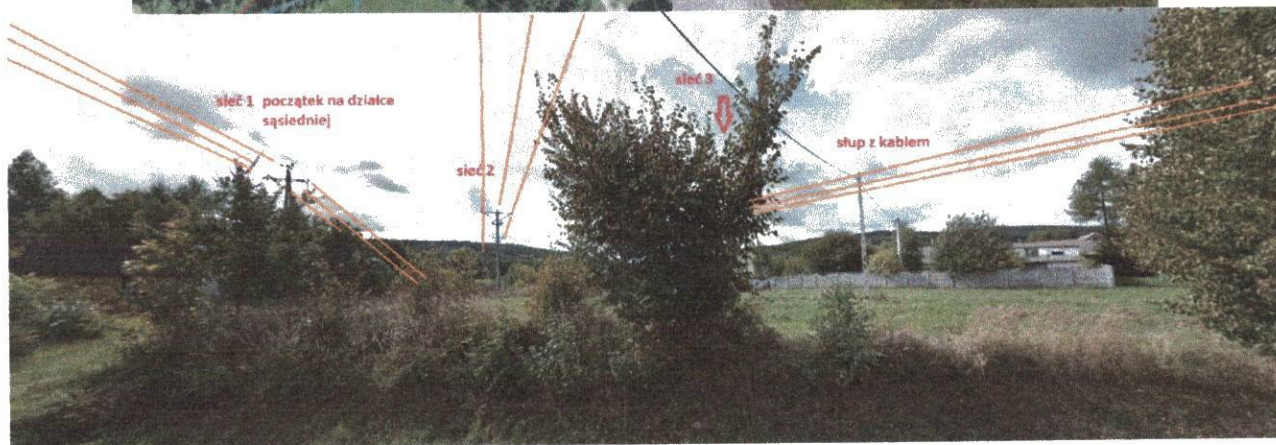
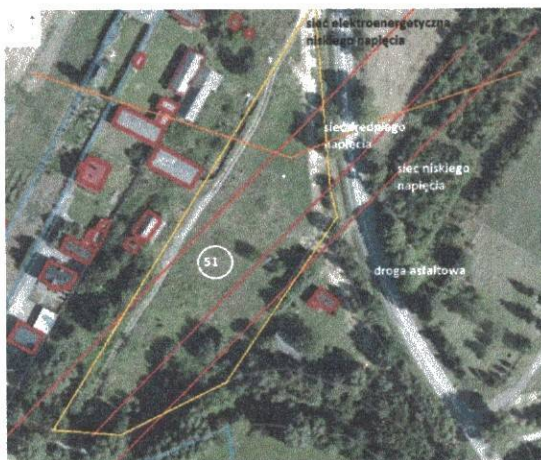
Postępowanie upadłościowe konsumenckie wobec Marii Przemyskiej

Sąd Rejonowy w Kielcach V Wydział Gospodarczy - Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych w sprawie sygn. **akt V GU 22/20** postanowieniem z dnia 24 stycznia 2020r. ogłosił upadłość w stosunku do Marii Przemyskiej PESEL 57051715289 zam. Milanowska Wólka nr 36, 26-006 Nowa Słupia, - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,

Syndyk Masy Upadłości Marii Przemyskiej w osobie – Restrukturyzacja i Upadłość Szarek - Wydro sp. z o.o. w Mielcu wyznacza, biegłego sądowego Marka Staszowskiego do wykonania opisu i oszacowania udziału w nieruchomości w postaci działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni **0,7600 ha, o numerze 51** położona w miejscowości Wólka Milanowska, gm. Nowa Słupia, powiat kielecki, woj. świętokrzyskie obręb ew. numer 8 dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim prowadzi księgę wieczystą KW nr KI10/00054479/1, w której upadła posiada 1/2 udziałów.

Po analizie dokumentów : wypisu z rejestru gruntu oraz wizji lokalnej, działka nr 51 jest działką rolną niezabudowaną z możliwością zabudowy.

Warunki wyceny art. 319 w zw. z art. 320 ust. 3 prawa upadłościowego, w szczególności omówienie hipoteki i określenie jakie prawa wygasają na skutek sprzedaży.



Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień 09.07.2020r.

Operat wykonano na dzień 09.07.2020r.

Poziom cen III kwartału 2020r.

Janów Lubelski 09.07.2020.

Opracował:

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MĄJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego
tel. 015 8724 037

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

- Położenie woj. ŚWIĘTOKRZYSKIE, pow. KIELECKI, gmina NOWA SŁUPIA , obręb 8 Wólka Milanowska
- Działka siedliskowo – rolna nr 51 o pow. 0,76ha
- Księga wieczysta KI1O/00054479/1
- *Przeznaczenie w PZP-* Teren przeznaczony pod uprawy polowe. Działka leży w terenie Świętokrzyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie otuliny Świętokrzyskiego Parku Narodowego w gminie Nowa Słupia UCHWAŁA NR XXXIII/469/17 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26 maja 2017- działka leży w strefie C - obszary poza strefami A i B; tereny zabudowy, użytkowane rolniczo, przekształcone przez człowieka; strefa odznacza się najniższymi rygorami ochronnymi, spośród wyznaczonych stref.

Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości

- udział ½ w prawie własności gruntów – **Maria Ewa Przemyska c. Edmunda i Marianny .**
- udział ½ w prawie własności gruntów – **Henryk Przemyski s. Józefa, Heleny .**

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa rolna niezabudowana, położona w miejscowości Wólka Milanowska , obręb 8 , gm. Nowa Słupia- działka nr ew. 51 o pow. 0,76ha. Dojazd do nieruchomości drogą powiatową nr 756 wokół wszystkich boków działki znajdują się drogi gruntowe. Działka niezabudowana, położona w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej w peryferyjnej części miejscowości Wólka Milanowska. Kształt wieloboku podobny do trapezu , najdłuższy bok ma wymiar 200m, w najszerszym miejscu działka ma wymiar 48m. Przez działkę przechodzą 3 sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia. Na działce znajduje się kilka słupów elektrycznych (4 lub 5), część działki zadrzewiona i zakrzewiona stanowi nieużytek. Działka ze spadkiem w kierunku rzeki (w kierunku południowo-zachodnim) – różnica wzniesień 8m na długości boku 200m. (w najwyższym punkcie 314m npm, w najniższym punkcie 306m/ npm. Brak informacji na temat uzbrojenia działki.

WARTOŚĆ MAJĄTKU UPADŁEJ

- ❖ Oszacowana wartość rynkowa majątku upadłej dłużniczki **Marii Przemyskiej** nr PESEL 57051715289 tj. udziału 1/2 w prawie własności gruntów - nieruchomości gruntowej rolnej działki nr 51 o pow. 0,76ha, położonej w Wólce Malinowskiej, obręb 8, gm. Nowa Słupia, powiat kielecki, woj. świętokrzyskie opisanej w księdze wieczystej Kw. Nr KI1O/00054479/1 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

22 040,00 zł

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące czterdzieści złotych

KOMENTARZ

Uwaga

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Wizja Lokalna

Wizję lokalną na nieruchomości – działce niezabudowanej nr 51 o pow. 0,7600 ha ,położonej w Wólce Milanowskiej, gm. Nowa Słupia przeprowadzono bez obecności właściciela.

Wszystkie dane dotyczące wycenianej nieruchomości uzyskano z dokumentów tj. wypisu z rejestru gruntu, mapy ewidencyjnej i księgi wieczyste Kw. Nr KI1O/00054479/1 oraz z Geoportalu.

Właścicielem działki nr 51 wg dokumentów są małżonkowie :

- **Maria Ewa Przemyska** - udział ½ w prawie własności gruntów – .
- **Henryk Przemyski** - udział ½ w prawie własności gruntów –

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszkowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015 / 872 1 111

Nieruchomość obciążona rzeczowo ,

Księga wieczysta KW. Nr KI1O/00054479/1 Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim

Nieruchomość rolna położona w peryferyjnej części miejscowości Wólka Milanowska. Działki nr 51 o pow. 0,76. Na działce znajdują się 3 sieci przesyłowe elektroenergetyczne – brak wpisanej służebności przesyłu w księdze wieczystej

Hipoteka przymusowa w kwocie **1594,14 PLN** ,

tj. **7,23% w stosunku do wartości ½ udziału w nieruchomości**

Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Kielcach

Zabezpieczenie należności z tytułu zaległych składek, decyzja nr 150000/DRD/451/209/2011/DO

BRAK ZMIANKI W KSIĘDZE WIECZYTEJ O SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU.

OSTRZEŻENIE O PROWADZONYM POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W SPRAWIE KM 3585/12 Z WNIOSKU WIERZycIELA POLBANK EFG S.A. W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - PRZEMYSKA MARIA NA PODSTAWIE BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 01.07.2011R W SPRAWIE 6775 CLL/2011

OSTRZEŻENIE - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1732/15 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - OMEGA WIERZYTELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 19.01.2015 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1916949/14.

OSTRZEŻENIE - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 51/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM Z DNIA 14.04.2014R, W SPRAWIE I NC 793/14.

OSTRZEŻENIE - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2228/17 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM Z DNIA 17.01.2017R, W SPRAWIE I C 421/16

OSTRZEŻENIE - DO EGZEKUCJI - Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNICZKI MARII PRZEMYSKIEJ- W SPRAWIE KM 2008/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 05 STYCZNIA 2012 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1554287/11

Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 09.07.2020r

Opinię wykonano na dzień 09.07.2020r.

Poziom cen III kwartału 2020r.

Janów Lubelski 09.07.2020r.

Opracował


BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCENY I KATASTRALNYCH
inż. Marek Stas-otuski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015/8724 937

SPIS TREŚCI

BIEGŁY SĄDOWY – MAREK STASZOWSKI	1
1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.....	5
1.1. Podstawa formalna	5
1.2. Przedmiot wyceny	5
1.3. Zakres wyceny	5
1.4. Cel wyceny	5
1.5. Stan prawny	5
1.6. Stan prawny ewidencja gruntów	9
1.7. Stan prawny ewidencja gruntów oraz przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	10
1.8. Metodologia	10
1.9. Podstawa prawna	10
1.10. Źródła informacji	10
1.11. Określenie dat istotnych dla wyceny	11
2.0. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA.....	11
2.1. Rodzaj określonej wartości	11
2.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	12
2.2.1. Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej	12
3.0. OPIS NIERUCHOMOŚCI	14
3.1. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości , zdjęcia, mapy	14
4.0. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK SIEDLISKOWYCH	15
4.1. Analiza rynku lokalnego	15
4.2. Analiza transakcji porównawczych działki rolne niezabudowane	16
4.3. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) i cenie minimalnej ($C_{\min}$)	17
4.4. Zakres kwotowy poszczególnych cech	17
4.5. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	18
4.6. Obliczenie wartości rynkowej 1m2 działki gruntowej	18
5.0. ZESTAWIENIE WYNIKÓW	19
6.0. ZASTRZEŻENIA I UWAGI.....	20
7.0. ZAŁĄCZNIKI	20

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: : Syndyk masy upadłości Marii Przemyskiej w osobie – Restrukturyzacja
i Upadłość Szarek - Wydro Sp. z o. o w Mielcu

Wykonawca: inż. Marek Staszowski zam. 23-300 Janów Lubelski ul. Gen. Sikorskiego nr 3.

- Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowanie nieruchomości ruchomości , przedsiębiorstw oraz praw majątkowych. Decyzja; A: 0151/17 z 29.12.2017r
- Rzeczoznawca Majątkowy Upr. Nr 2266 nadane dn. 31.12.1996 r przez Ministra G P i B. .M

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania niniejszego opinii jest majątek Upadłej Marii Przemyskiej - nieruchomość gruntowa rolna niezabudowana położona w miejscowości Wólka Milanowska , obręb 8 , gm. Nowa Słupia, powiat kielecki, województwo świętokrzyskie.

W skład nieruchomości wchodzi:

- ½ udziału w prawi własności gruntu - i działki nr ew. 51 o pow. 0,76h a

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą KW nr KI10/00054479/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ostrowcu Świętokrzyskim .

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ½ udziału prawa własności w nieruchomości gruntowej rolnej niezabudowanej wraz z elementami zagospodarowania, uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, dla aktualnego sposobu użytkowania.

1.4. Cel wyceny

Cel wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału ½ nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej przedstawionej w pkt.1.2. jako majątek Upadłej Marii Przemyskiej dla celów przeprowadzenia postępowania upadłości konsumenckiej.

1.5. Stan prawny

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą Kw. Nr KI10/00054479/1 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim, w której wpisano:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ	
KI10 / 00054479 / 1	
SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM	
OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI	
KI10	
V	
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	

1		1	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTej W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTej
				2008-12-03-13.52.03.640973
				2008-12-03-13.52.03.640973
			---	---
Brak wpisu				
DZ. KW.//00002656/06/, 2006-06-13 11:10:00, 2006-06-30 00:00:00, NIE, 43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)				
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr wpisu
1				1, 2
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr wpisu
Numer działki	51			1, 2
Obręb ewidencyjny (numer)	8			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, WÓLKA MILANOWSKA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	K110 / 00027497 / 5, 0,7600 HA			
Obszar całej nieruchomości				Nr wpisu
0,7600 HA				1, 2
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.				Nr wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1/2	---3, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	HENRYK PRZEMYSKI, JÓZEF, HELENA, 53050317538			
Lp. 2.				Nr wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1/2	---3, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIA EWA PRZEMYSKA, EDMUND, MARIANNA, 57051715289			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr wpisu				

Syndyk masy upadłości konsumenckiej wobec Marii Przemyskiej ,

3	UMOWA SPRZEDAŻY , 4284/2008, 2008-08-25, ANNA PYRŻAK, OSTROWIEC ŚW; 2-3 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./K11O/00005078/08/001, 2008-08-27 10:46:30, 2008-12-03-13.52.03.640973, NIE, 2-3 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
7	WYROK W SPRAWIE O USTANOWIENIE ROZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ , III RC 158/13, 2013-06-21, SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM SĄD RODZINNY, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI; 58 (<i>rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./K11O/00005650/17/001, 2017-09-08 08:46:00, 2017-10-30-09.03.15.712079, NIE, 56-57 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
8	UMOWA SPRZEDAŻY , 4284/2008, 2008-08-25, ANNA PYRŻAK, OSTROWIEC ŚW; 2-3 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./K11O/00005650/17/001, 2017-09-08 08:46:00, 2017-10-30-09.03.15.712079, NIE, 56-57 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.		Nr wpisu
Numer wpisu	1	5, 6, 9, 10, 11
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PROWADZONYM POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W SPRAWIE KM 3585/12 Z WNIOSKU WIERZycIELA POLBANK EFG S.A. W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - PRZEMYSKA MARIA NA PODSTAWIE BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 01.07.2011R W SPRAWIE 6775CL/2011	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1732/15 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - OMEGA WIERZycIELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 19.01.2015 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1916949/14
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 51/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM Z DNIA 14.04.2014R, W SPRAWIE I NC 793/14
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2228/17 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM Z DNIA 17.01.2017R, W SPRAWIE I C 421/16
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI - Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNICZKI MARII PRZEMYSKIEJ- W SPRAWIE KM 2008/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 05 STYCZNIA 2012 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1554287/11
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	POLBANK EFG S.A., WARSZAWA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 2.	OMEGA WIERZycIELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 147478680
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 3.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 4.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 5.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr wpisu	
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 3585/12, 2013-02-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAL FRONCZEK; 34 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./K11O/00000853/13/001, 2013-02-18 12:50:38, 2013-04-03-11.07.00.693828, NIE, 30-31

Syndyk masy upadłości konsumenckiej wobec Marii Przemyskiej ,

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1732/15, 2016-12-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 48 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00006917/16/001, 2016-12-29 12:40:00, 2017-01-20-13.14.02.344415, NIE, 44-46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 51/18, 2018-07-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00004245/18/001, 2018-07-20 19:50:00, 2018-08-03-09.18.02.085871, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2228/17, 2019-03-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 77 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00002028/19/001, 2019-03-20 21:29:00, 2019-04-10-11.49.08.537029, NIE, 74-75 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU WIERZycIELA DO EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2008/18, 2019-05-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 88 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00004341/19/001, 2019-06-07 11:35:00, 2019-07-12-12.33.50.922064, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	1594,14 (JEDEN TYSIĄC PIĘĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 14/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK, DECYZJA NR 150000/DRD/451/209/2011/DO
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KIELCACH, KIELCE

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr wpisu	
4	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZOBOWIĄZANA , 150000/DRD/451/209/2011/DO, 2011-05-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KIELCACH, KIELCE; 18(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00003281/11/001, 2011-06-06 10:01:57, 2011-09-20-13.42.25.291039, NIE, 16-17(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

1.6. Stan prawny ewidencja gruntów

STAROSTA KIELECKI

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : kielecki

(nazwa organu wydającego dokument)

Jednostka ewidencyjna : 260413_5 Nowa Słupia - obszar wiejski

Obręb : 0008 WÓŁKA MILANOWSKA

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.10.231.2020

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-07-15

Jednostka rejestrowa : G.119

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) HENRYK PRZEMYSKI Rodzice: JÓZEF, HELENA WÓŁKA MILANOWSKA 36; 26-006 NOWA SŁUPIA; MARIA EWA PRZEMYSKA Rodzice: EDMUND, MARIANNA MILANOWSKA WÓŁKA 36; 26-006 NOWA SŁUPIA;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
51	1		łąki trwałe	RIIV	0.0900	0.7600	K110/00054479/1
			grunty orne	RIIIa	0.2500		
			grunty orne	RIIIb	0.1900		
			grunty orne	RIIVa	0.2300		
Id działki: 260413_5.0008.51		Wartość gruntów					

Razem powierzchnia działek :

0.7600 ha

Słownie : siedem tysięcy sześćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-07-15

Sporządził : Izabela Obierzyńska

Z up. STAROSTY

Anna Dziuba
Kierownik
Referatu Geodezji i Kartografii

2020-07-15

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona 1

1.7. Stan prawny ewidencja gruntów oraz przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Przeznaczenie w PZP- Teren przeznaczony pod uprawy polowe.

Działka leży w terenie Świętokrzyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie otuliny Świętokrzyskiego Parku Narodowego w gminie Nowa Słupia UCHWAŁA NR XXXIII/469/17 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO z dnia 26 maja 2017- działka leży w strefie C - obszary poza strefami A i B; tereny zabudowy, użytkowane rolniczo, przekształcone przez człowieka; strefa odznacza się najniższymi rygorami ochronnymi, spośród wyznaczonych stref.

1.8. Metodologia

Nieruchomość gruntowa rolna - podejście porównawcze, metoda skorygowanej ceny średniej.

1.9. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 21.07.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015R. poz. 782 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2004r i 2008r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 201 z późn. zm.).
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 wycena dla zabezpieczenia wiarytelności obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa 1 z dnia 1 września 2017 r.

1.10. Źródła informacji

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 01.07.2020r.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości rolnych przeznaczonych na terenie powiatu kieleckiego w okresie od 2018r. do dnia wyceny .
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .
- Mapa ewidencyjna
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Mapy geoportalu
- Ustalenia w zakresie lokalizacji i usytuowania względem otoczenia i sąsiedniej zabudowy.

1.11. Określenie dat istotnych dla wyceny

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Data sporządzenia wyceny | 09 lipca 2020r. |
| ▪ Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości | 09 lipca 2020r. |
| ▪ Data, na którą określono wartość nieruchomości | 09 lipca 2020r. |
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości | 01 lipca 2020r. |

2.0. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

2.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP od dnia 10 kwietnia 2017 r zalecany do stosowania:

„2. definicja wartości rynkowej i jej interpretacja z rozporządzeniem parlamentu europejskiego i rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych

2.1. Definicja Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

2.2. Interpretacja pojęć użytych w definicji

2.2.1. **Pojęcie szacunkowa kwota** - Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

2.2.2. **Pojęcie w dniu wyceny** Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecnej.

2.2.3. **Pojęcie kwota jaką można uzyskać** Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

2.2.4. **Pojęcie nieruchomość** Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

2.2.5. Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

2.2.6. Pojęcie strony działają z rozeznanie i postępują rozważnie Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

2.2.7. Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia”.

2.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wycenę nieruchomości rolnej niezabudowanej przeprowadzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej

2.2.1. Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej

Wycenę gruntów rolnych siedliskowych, wykonano w **podejściu porównawczym**, metodą **skorygowanej ceny średniej**. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

- ustawa o gospodarce nieruchomościami

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

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny.

Metoda skorygowanej 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.”

Procedura związana ze stosowaniem metody skorygowanej ceny średniej.

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
5. Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$[C_{min}/C_{sr}, C_{max}/C_{sr}]$$

7. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_{RC} = C_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i * K$$

gdzie:

C_{sr} - średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej.

U_i - zbiór wartości współczynników korygujących.

K - współczynnik korekty uwzględniający trendy cenowe (lub tendencje inflacyjne) lub sytuację gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbce reprezentatywnej.

W_{RC} - wartość 1m² pow. uż. wycenianej nieruchomości.

Zakres współczynników korygujących powinien być zawarty w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Wartość poszczególnych U_i jest iloczynem procentowej wagi (W_i) każdego atrybutu i współczynników C_{min}/C_{sr} , C_{max}/C_{sr} . Każdą wartość U_i określa więc wzór:

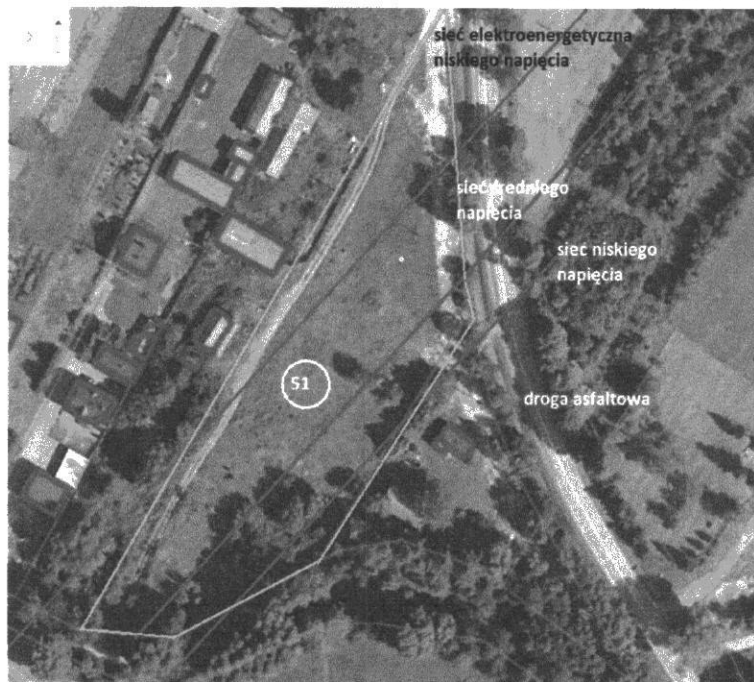
$$U_i = W_i(\%) \times \frac{C_{min}}{C_{sr}} \text{ oraz } U_i = W_i(\%) \times \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Granice współczynników korygujących nie pozwalają wyjść przy $K = 1$ z wartością rynkową nieruchomości poza zakres wartości C_{max} , C_{min} .

W metodzie tej, na podstawie notowań z lokalnego rynku określa się przedział cenowy korekt, tj. granicę minimalną wartości (poprawek) i maksymalną. Rzeczoznawca porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności. Każdej cesze przypisuje się procentowy wpływ na cenę na podstawie przeciętnego wartościowania tej cechy przez rynek. W założonym przedziale wartości w metodzie tej uzyskuje się skwantyfikowane (nieciągłe i jednakowe) wartości w zależności od cech nieruchomości. Każdej właściwości (cesze) przyporządkowany jest jednoznacznie określony współczynnik z zakresu określonego w tabeli. Współczynniki mają ściśle określone metodami matematycznymi wartości; argumentami tych współczynników (funkcji) są stosunki cen minimalnych, średnich i maksymalnych oraz wagi atrybutów (cech). Analizę przeprowadza się w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej.

3.0. OPIS NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości , zdjęcia, mapy



[Handwritten signature]

Położenie:	Nieruchomość gruntowa rolna położona w miejscowości Wólka Milanowska , obręb 8 , gm. Nowa Słupia- działka nr ew. 51 o pow. 0,76ha. Dojazd do nieruchomości drogą powiatową nr 756, wokół wszystkich boków działki znajdują się drogi gruntowe. Działka niezabudowana, niezagospodarowana, położona w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej , pomiędzy działkami siedliskowymi zabudowanymi w peryferyjnej części miejscowości Wólka Milanowska.
Otoczenie:	Otoczenie całej nieruchomości stanowią zabudowa siedliskowa tereny rolne niezabudowane droga krajowa
Dostępność:	Dojazd do działki bardzo dobry z drogi krajowej zjazd na drogę gruntową
Topografia i kształt działki	Kształt wieloboku podobny do trapezu , najdłuższy bok ma wymiar 200m, w najszerszym miejscu działka ma wymiar 48m. Działka ze spadkiem w kierunku rzeki (w kierunku południowo-zachodnim) – różnica wzniesień 8m na długości boku 200m. (w najwyższym punkcie 314m npm, w najniższym punkcie 306m/ npm.
Funkcja	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – tereny rolne
Zagospodarowanie	Teren działki niezabudowanej
Utrudnienia	Przez działkę przechodzą 3 sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia + dodatkowo sieć telefoniczna lub dodatkowa sieć elektryczna. Na działce znajduje się kilka słupów elektrycznych (4 lub 5), część działki zadrzewiona i zakrzewiona stanowi nieużytek. Istniejące sieci przesyłowe uniemożliwiają zabudowę działki.
Uzbrojenie	Teren uzbrojony w zakresie energii elektrycznej.

4.0. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK SIEDLISKOWYCH

4.1. Analiza rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych położonych na terenach pod zabudowę mieszkaniową ze szczególnym uwzględnieniem terenów z utrudnieniami.
- Obszar: okolice szacowanej nieruchomości gminy Nowa Słupia oraz gminy sąsiednie powiatu kieleckiego .
- Okres badania cen: od 2018 do dnia wyceny.

Podaż na rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie kieleckim w okresie od 2018r. jest stosunkowo wysoka. Zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości niezabudowanych , które zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego położone są na terenie z możliwością budowy lub częściowo z możliwością budowy. W okresie ostatnich dwóch lat zanotowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości. Liczba transakcji po weryfikacji pozwala określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływające na ceny transakcyjne, w tym w szczególności rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan zagospodarowania. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości, położone bliżej miasta z korzystnym dojazdem i działki położone na stosunkowo równym terenie, na terenach uzbrojonych, lub z możliwością stosunkowo łatwego wykonania uzbrojenia, działki kształtne z możliwością zabudowy . Szacowana nieruchomość jest nieruchomością o dużej powierzchni – 76 arów– działka położona na terenie ze spadkiem w kierunku rzeki , dochodzi do drogi asfaltowej – stanowiącej drogę krajową w wydzielonym wjeździe z drogi. Utrudnieniem jest przechodząca przez większą część działki 4 linie przesyłowe , które całkowicie uniemożliwiają jakąkolwiek zabudowę . część działki w części południowej stanowi teren zarośnięty krzewami , drzewami - samosiejką.

Średnio ceny nieruchomości niezabudowanych położonych w gminie Nowa Słupia w najbliższej okolicy tj w miejscowości Wólka Milanowska oraz w gminach sąsiednich kształtują się na poziomie od 1,29 do 69,56 zł/m², ceny najwyższe i najniższe odrzucono. Ceny wyższe ujawniane w aktach notarialnych pojawiają się sporadycznie i nie spełniają kryteriów rynkowych. Mając na uwadze cechy nieruchomości szacowanej jako nieruchomości do analizy ze względu na przeznaczenie przyjęto ceny w zakresie od 2,52 zł/m² do 13,69 zł/m², Cena takich działek uzależniona jest od lokalizacji, dostępu do drogi, uzbrojenia, zagospodarowania działki.

Działki budowlane zakrzaczone i zadrzewione wymagające niwelacji terenu i wycinki będą tańsze.

Działki rolne , leśne i zadrzewione bez możliwości zabudowy w najbliższej okolicy kształtują się w cenach 1,29 zł/m² do 5 zł/m². Działki rolne z potencjalną możliwością zabudowy , ale z pewnymi utrudnieniami, również zlokalizowane w najbliższej okolicy kształtują się w zakresie od 2,50 do 20 zł/m². Ceny najniższe to działki przez które przechodzą linie energetyczne.

Mając na uwadze szacowaną nieruchomość do porównania przyjęto działki rolne z ewentualną możliwością zabudowy w zakresie cen od 2,52 zł/m² do 13,69 zł/m².

Dobór danych – do obliczeń metodą korygowania ceny średniej wybrano spośród bazy danych z dwóch ostatnich lat z kilkunastu transakcji rynkowych spełniających następujące warunki:

- transakcje na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Ewidencji Gruntów i Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Kielcach ;
- transakcje, które miały miejsce do 2 lat wstecz;
- transakcje przeanalizowano pod względem wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych.

Cena nieruchomości gruntowych niezabudowanych na omawianym rynku lokalnym zależy od następujących cech rynkowych nieruchomości:

- atrakcyjność położenia
- kształt i rozłóg
- dostępność komunikacyjna
- uzbrojenie
- zabudowa działki lub inne utrudnienia

4.2. Analiza transakcji porównawczych działki rolne niezabudowane

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych z potencjalną możliwością zabudowy zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wykaz odnotowanych transakcji - elementów próbki reprezentatywnej przedstawiono w tabeli.

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

Lp	Lokalizacja	Data	POW.	Wartość		
1	Gm. Nowa Słupia	735/2020 z dnia 30.01.2020	1108	3731	3,37	Działka rolna
2	Gm. Nowa Słupia	AN 4646/2019 z dnia 26.09.2019	1000	9000	9,00	przy drodze budowlana słaby kształt porośnięta drzewostanem
3	Gm. Nowa Słupia	777/2019 z dnia 20.05.2019	1200	3024	2,52	Działka rolna wieloużytkowa przez które przechodzi sieć elektryczna wysokie napięcie
4	Gm. Nowa Słupia	1758/2019 z dnia 09.12.2019	1700	9300	5,47	działka rolna obok zabudowy
5	Gm. Nowa Słupia	AN 9415/2019 z dnia 21.11.2019	2000	6453	3,23	działka rolna obok zabudowy druga linii zabudowy
6	Gm. Nowa Słupia	AN 9406/2019 z dnia 21.11.2019	3200	9402	2,94	działka rolno -leśna przechodzi sieć wysokiego napięcia
7	Gm. Nowa Słupia	AN 9111/2019 z dnia 13.11.2019	3200	29000	9,06	Działka siedliskowa
8	Gm. Nowa Słupia	AN 9046/2019 z dnia 02.10.2019	5300	60000	11,32	działka budowlana wzdłuż ogrodzenia sieć elektryczna
9	Gm. Nowa Słupia	AN 9343/2019 z dnia 10.10.2019	1600	21200	13,25	druga linia zabudowy
10	Gm. Nowa Słupia	AN 6676/2019 z dnia 27.08.2019	13500	54000	4,00	działka rolna obok zabudowy druga linii zabudowy
11	Gm. Nowa Słupia	AN 662/2019 z dnia 26.08.2019	3100	8600	2,77	działka rolna obok zabudowy druga linii zabudowy + słup elektryczny
12	Gm. Nowa Słupia	AN 2137/2019 z dnia 15.05.2019	1900	20000	10,53	siedliskowa
13	Gm. Nowa Słupia	AN 1863/2019 z dnia 24.04.2019	4900	64000	13,06	Siedlisko w niedalekim sąsiedztwie
14	Gm. Nowa Słupia	AN 1314/2019 z dnia 02.04.2019	4424	17366	3,93	Działka rolna przez który przechodzi gazociąg
15	Gm. Nowa Słupia	AN 778/2020 z dnia 30.01.2020	2363	23000	9,73	budowlana + droga
16	Gm. Nowa Słupia	AN 3449/2019 z dnia 03.09.2019	2432	30000	12,34	budowlana

Lp	Lokalizacja	Data	POW.	Wartość		
17	Gm. Nowa Słupia	1065/2019 z dnia 02.07.2019	1702	17000	9,99	druga linia obok siedliska
18	Gm. Nowa Słupia	AN 1673/2019 z dnia 10.04.2019	2299	16000	6,96	budowlana + droga
19	Gm. Nowa Słupia	997/2019 z dnia 09.07.2019	314	4300	13,69	budowlana + droga

- Cena maksymalna	C _{max}	= 13,69 zł/m ²
- Cena minimalna	C _{min}	= 2,52 zł/m ²
- Cena średnia	C _{śr}	= 7,74 zł/m ²

Obliczenie wskaźników zmienności cen

$$C_{\min}/C_{\text{ś}} = 2,52 / 7,74 = 0,3254$$

$$C_{\max}/C_{\text{ś}} = 13,69 / 7,74 = 1,7681$$

4.3. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min})

Lp	Lokalizacja	Data	POW.	Wartość		
3	Gm. Nowa Słupia	777/2019 z dnia 20.05.2019	1200	3024	2,52	Działka rolna wieloużytkowa przez które przechodzi sieć elektryczna wysokie napięcie
Działka rolna położona w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej i upraw polowych , przez działkę przechodzi sieć wysokiego napięcia uniemożliwiając całkowicie zabudowę działki .						
19	Gm. Nowa Słupia	997/2019 z dnia 09.07.2019	314	4300	13,69	budowlana + droga
Działka rolna przeznaczona pod zabudowę położona w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej działka stanowi trzecią linię zabudowy , uzbrojenie pełne						

4.4. Zakres kwotowy poszczególnych cech

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawcze oraz zachowanie lokalnego rynku, wybrano te cechy nieruchomości, które mają zasadniczy wpływ na ceny i wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny i wartość rynkową nieruchomości, a zatem mają różne wagi. Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. Cechy transakcyjne tego typu nieruchomości są na tyle różnorodne, a ich ilość na tyle ograniczona, że niemożliwe jest zastosowanie zasady „ceteris paribus”(pozostałe równe) przy pomiarze wagi cech. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

Nr	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)
1	Położenie	25%
2	Utrudnienia	20%
3	Dostępność komunikacyjna i ograniczenia	20%
4	Uzbrojenie	15%
5	Możliwość zabudowy.	20%
SUMA		100

4.5. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalania cech rynkowych następującą skalę ocen tabela:

POŁOŻENIA

bardzo dobre – centrum miejscowości, przy punktach handlowo –usługowych przy głównych drogach dojazdowych tereny inwestycyjne

dobre nieruchomość z dala od centrum w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , położenie mniej atrakcyjne niż b. dobre , nowopowstające osiedla mieszkaniowe z korzystnym dojazdem do centrum miejscowości

średnie – położenie pomiędzy dobre a peryferyjne

peryferyjna – lokalizacja peryferyjna w sąsiedztwie pojedyncza zabudowa lub jej brak ,

UTRUDNIENIA

brak , działka mająca możliwości inwestycyjne brak utrudnień ,

istnieją niewielkie odgraniczone możliwości inwestycyjne, tereny pagórkowate wymagające niwelacji lub makroniwelacji

istnieją - ograniczone możliwości rozwoju, działka porośnięta drzewostanem samosiejką , występujące skarpy wymagające zabezpieczenia i dodatkowych nakładów finansowych, działki ze spadkiem terenu

DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA I OGRANICZENIA

bardzo dobre – wjazd z drogi asfaltowej,

dobre – wjazd z drogi asfaltowej częściowo gruntowej, mogą występować ograniczenia ,

gorsza – wjazd droga gruntową mogą występować ograniczenia utrudniające dojazd ,

UZBROJENIE

pełne - uzbrojenie EW-gminna K,

częściowe –EW w drodze,

podstawowe działka nieuzbrojona , uzbrojenie w sąsiedztwie

MOŻLIWOŚCI ZABUDOWY

bardzo dobra – działka rolna niezabudowana, działka o korzystnym kształcie, na działkę wydane warunki zabudowy

średnia – działka rolna niezabudowana , kształt gorszy niż bardzo dobry (kształt typu wydłużony prostokąt, wielokąt) - kształt umożliwiający użytkowanie / zagospodarowanie działki ,

słaba – działka rolna niezabudowana o kształcie utrudniającym wykorzystanie (działki wąskie i długie, niekształtne lub niekształtny wielokąt ; lub przez działkę przechodzi słup elektryczny lub inny przesył ograniczający zagospodarowanie działki

4.6. Obliczenie wartości rynkowej 1m2 działki gruntowej

Lp.	Rodzaj cech	% wpływu	Zakres współczynników		Cechy nier. wycenianej	Wartość współczynnika
1.	Położenie	25%	0,4420	0,0813	Średnie	0,2016
2.	Utrudniania	20%	0,3536	0,0651	Istnieją	0,0651
3.	Dostępność komunikacyjna i ograniczenia	20%	0,3536	0,0651	b. dobra	0,3536
4.	Uzbrojenie	15%	0,2652	0,0488	Podstawowe	0,0488
5.	Zabudowa działki lub inne utrudnienia uniemożliwiające zagospodarowanie działki	20%	0,3536	0,0651	Słaba	0,0651
	RAZEM		1,7682	0,3254		0,7342

Wartość jednostkowa 1m2 działki = cena średnia x suma współczynników

$$W_r = 7,745 \text{ zł/m}^2 \times 0,7342 = 5,69 \text{ zł/m}^2$$

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości 1/2 części działki nr 37/3 o pow. 7600m2 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

$$W_L = 7600 \text{ m}^2 \times 5,69 \text{ zł/m}^2 \times \frac{1}{2} = 21\,622,00 \text{ zł}$$

przyjęto 21 620,00 zł

5. ZESTAWIENIE WYNIKÓW

WARTOŚĆ MAJĄTKU UPADŁEJ

- ❖ Oszacowana wartość rynkowa **majątku upadłej dłużniczki Marii Przemyskiej** nr PESEL 57051715289 tj. udziału 1/2 w prawie własności gruntów - nieruchomości gruntowej rolnej działki nr 51 o pow. 0,76ha, położonej w Wólce Malinowskiej, obręb 8, gm. Nowa Słupia, powiat kielecki, woj. świętokrzyskie opisanej w księdze wieczystej Kw. Nr KI10/00054479/1 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

22 040,00 zł

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące czterdzieści złotych

KOMENTARZ

Uwaga

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

**Nieruchomość obciążona rzeczowo ,
księga wieczysta KW. Nr KI10/00054479/1 Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim
Nieruchomość rolna położona w peryferyjnej części miejscowości Wólka Malinowska. Działki nr 51 o pow. 0,76. Na
działce znajdują się 3 sieci przesyłowe elektroenergetyczne – brak wpisanej służebności przesyłu w księdze wieczystej**

Hipoteka przymusowa w kwocie 1594,14 PLN ,
Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Kielcach
Zabezpieczenie należności z tytułu zaległych składek, decyzja nr 150000/DRD/451/209/2011/DO

BRAK ZMIANKI W KSIĘDZE WIECZYTEJ O SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU.

OSTRZEŻENIE O PROWADZONYM POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W SPRAWIE KM 3585/12 Z WNIOSKU WIERZYCIELA POLBANK EFG S.A. W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - PRZEMYSKA MARIA NA PODSTAWIE BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 01.07.2011R W SPRAWIE 6775 CLL/2011

OSTRZEŻENIE - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1732/15 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL - OMEGA WIERZYTELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 19.01.2015 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1916949/14.

OSTRZEŻENIE - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 51/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM Z DNIA 14.04.2014R, W SPRAWIE I NC 793/14.

OSTRZEŻENIE - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2228/17 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM Z DNIA 17.01.2017R, W SPRAWIE I C 421/16

OSTRZEŻENIE - DO EGZEKUCJI - Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNICZKI MARII PRZEMYSKIEJ- W SPRAWIE KM 2008/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 05 STYCZNIA 2012 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1554287/11

6. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny - opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Określona w operacie wartość jest aktualna na dzień wyceny.
- Rzecznawca przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące stanu prawnego oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, a niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są autorowi znane.

Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 09.07.2020r

Opinię wykonano na dzień 09.07.2020r.

Poziom cen III kwartału 2020r.

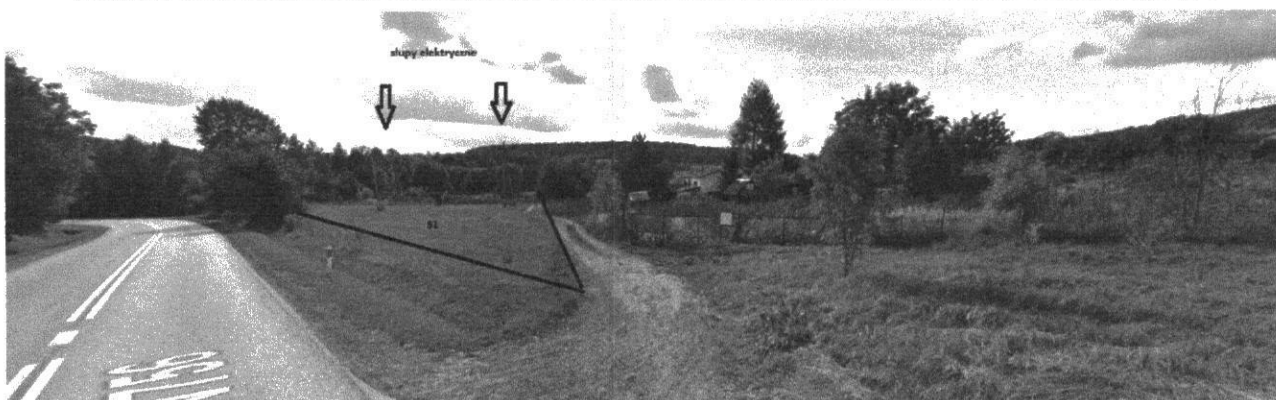
Janów Lubelski 09.07.2020r.

Opracował

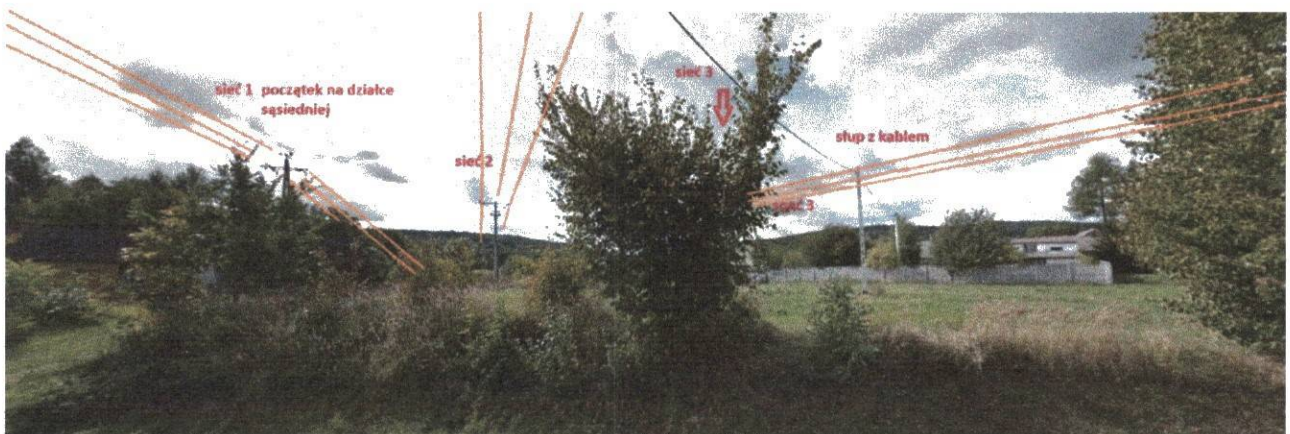
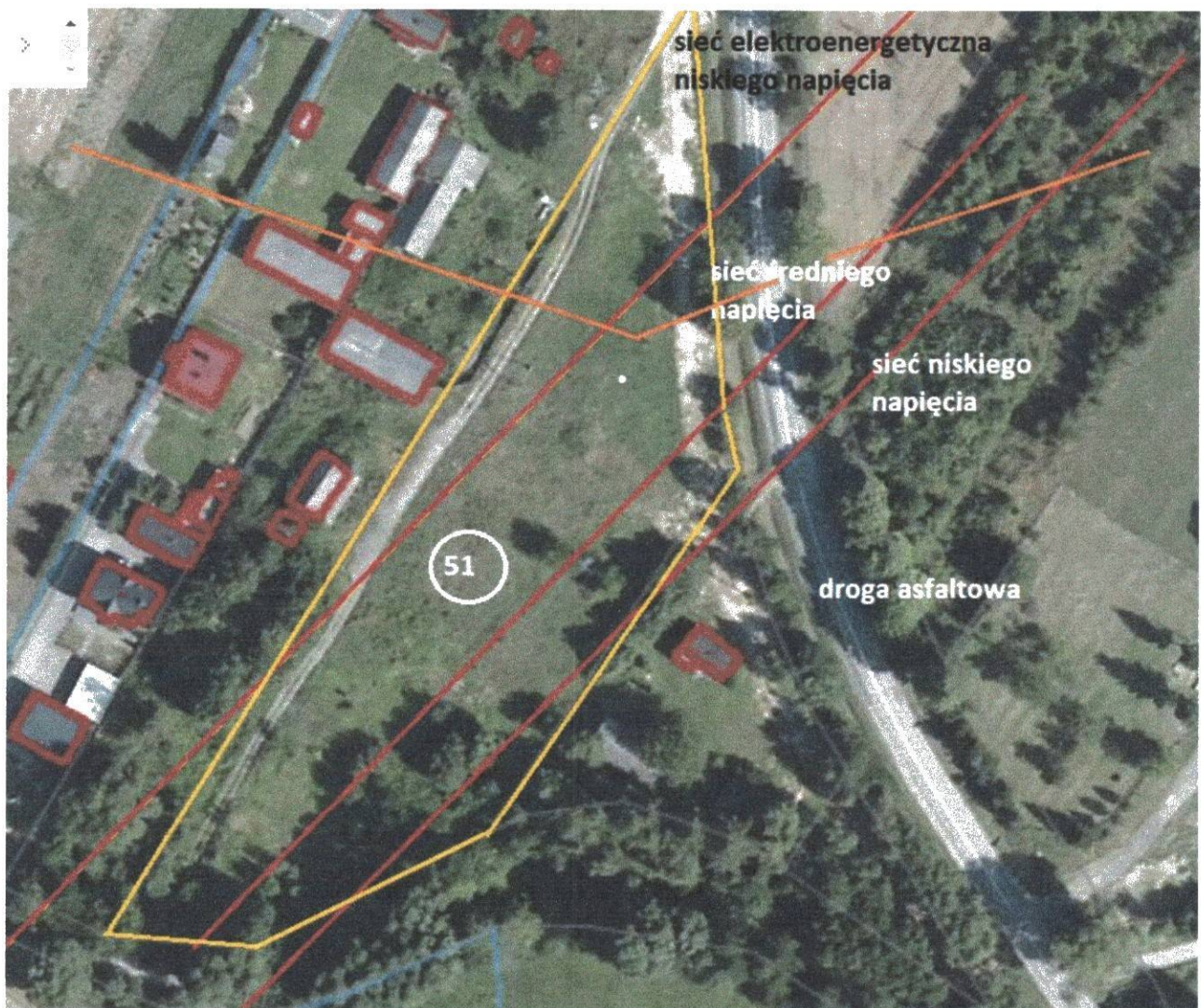
7. ZAŁĄCZNIKI

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszczyński
23-300 Janów Lubelski, ul. Sulewskiego 3
tel. 015/8721 937

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Przez działkę przechodzą 3 sieci elektryczne niskiego i średniego zasięgu oraz 4 słup z kablem



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 85-970 937 0

STAROSTA KIELECKI

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : kielecki

Jednostka ewidencyjna : 260413_5 Nowa Słupia - obszar wiejski

Obręb : 0008 WÓLKA MILANOWSKA

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.10.231.2020

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-07-15

Jednostka rejestrowa : G.119

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) HENRYK PRZEMYSKI Rodzice: JÓZEF, HELENA WÓLKA MILANOWSKA 36; 26-006 NOWA SŁUPIA; MARIA EWA PRZEMYSKA Rodzice: EDMUND, MARIANNA MILANOWSKA WÓLKA 36; 26-006 NOWA SŁUPIA;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
51	1		łąki trwałe	ŁIV	0.0900	0.7600	KI10/00054479/1
			grunty orne	RIIIa	0.2500		
			grunty orne	RIIIb	0.1900		
			grunty orne	RIVa	0.2300		

Id działki: 260413_5.0008.51 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.7600 ha

Słownie : siedem tysięcy sześćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-07-15

Sporządził : Izabela Obierzyńska

Z up. STAROSTY

Anna Dziopa
Kierownik
Referatu Geodezji i Kartografii

2020-07-15

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

B
Powiat: SWIĘTOKRZYSKIE
Powiat: KIELCE

Gmina: *Nowe Sącze*

Miejscowość: *Willa Hilarowska*

Skala: 1:1000 55

Wzrost: 60411-6642-143-1-2004

73-R IIIb

228

69/2

51

49

48

68-E IV

Starostwo Powiatowe
w Kielcach
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w dniu 22.07.2020 r.
nr 180+72
podpis

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KIELECKI
Nazwa materiału zasobu	<i>Mapa ewidencyjna</i>
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	16.07.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starosty <i>Małgorzata Głowacka</i> p.o. Kierownika Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



[Strona główna](#) [Elektroniczne Księgi Wieczyste](#) [Wyszukiwanie Księgi Wieczyste](#)

Numer księgi wieczystej	K110/00054479/1
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI
Data zapisania księgi wieczystej	2008-12-03
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, WÓŁKA MILANOWSKA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	PRZEMYSKA MARIA EWA PRZEMYSKI HENRYK



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.4.22.1, 14-04-2020

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.			
Numer działki	---		Nr podstawy wpisu
Obręb ewidencyjny (numer)	51		1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	8		
Sposób korzystania	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, WÓŁKA MILANOWSKA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	R - GRUNTY ORNE		
	K110 / 00027497 / 5, 0,7600 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,7600 HA	Nr podstawy wpisu
		1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 1991-04-26, URZĄD GMINY NOWA SŁUPIA, NOWA SŁUPIA; 1, K110/00027497/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./K110/00005078/08/001, 2008-08-27 10:46:30, 2008-12-03-13.52.03.640973, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2008-06-13, STAROSTWO POWIATOWE, KIELCE; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./K110/00005078/08/001, 2008-08-27 10:46:30, 2008-12-03-13.52.03.640973, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

WZGLĘD KSIĘGI WIECZYSTY NR KI10/00054479/1, KŁAD D DZIA 2020-07-03 20:00
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI10

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](#)

Księga Księgi Wieczyste nr K110/00054479/1 z dnia 2020-07-03 12:00

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych K110

NIEUCHOMOSĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu 3, 7, 8
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)					
Lp. 1.	2	1 / 2	---		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
HENRYK PRZEMYSKI, JÓZEF, HELENA, 53050317538					
Lp. 2.					Nr podstawy wpisu 3, 7, 8
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)					
Lp. 1.	3	1 / 2	---		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
MARIA EWA PRZEMYSKA, EDMUND, MARIANNA, 57051715289					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 4284/2008, 2008-08-25, ANNA PYRŻAK, OSTROWIEC ŚW; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./K110/00005078/08/001, 2008-08-27 10:46:30, 2008-12-03-13.52.03.640973, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WYROK W SPRAWIE O USTANOWIENIE ROZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ, III RC 158/13, 2013-06-21, SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM SĄD RODZINNY, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI; 58 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./K110/00005650/17/001, 2017-09-08 08:46:00, 2017-10-30-09.03.15.712079, NIE, 56-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	UMOWA SPRZEDAŻY, 4284/2008, 2008-08-25, ANNA PYRŻAK, OSTROWIEC ŚW; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./K110/00005650/17/001, 2017-09-08 08:46:00, 2017-10-30-09.03.15.712079, NIE, 56-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			5, 6, 9, 10, 11
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PROWADZONYM POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W SPRAWIE KM 3585/12 Z WNIOSKU WIERZycIELA POLBANK EFG S.A. W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - PRZEMYSKA MARIA NA PODSTAWIE BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 01.07.2011R W SPRAWIE 6775CL/2011			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1732/15 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - OMEGA WIERZYTELNOŚCI NSFIZ W WARSZAWIE - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 19.01.2015 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1916949/14		
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 51/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM Z DNIA 14.04.2014R, W SPRAWIE I NC 793/14		
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2228/17 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM Z DNIA 17.01.2017R, W SPRAWIE I C 421/16		
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI - Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNICZKI MARII PRZEMYSKIEJ- W SPRAWIE KM 2008/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 05 STYCZNIA 2012 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1554287/11		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POLBANK EFG S.A., WARSZAWA		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	OMEGA WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 147478680		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 3.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 4.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 5.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 3585/12, 2013-02-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 34 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00000853/13/001, 2013-02-18 12:50:38, 2013-04-03-11.07.00.693828, NIE, 30-31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1732/15, 2016-12-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 48 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00006917/16/001, 2016-12-29 12:40:00, 2017-01-20-13.14.02.344415, NIE, 44-46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 51/18, 2018-07-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00004245/18/001, 2018-07-20 19:50:00, 2018-08-03-09.18.02.085871, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2228/17, 2019-03-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 77 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00002028/19/001, 2019-03-20 21:29:00, 2019-04-10-11.49.08.537029, NIE, 74-75 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU WIERZycIELA DO EGZEKUCJI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2008/18, 2019-05-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM RAFAŁ FRONCZEK; 88 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1O/00004341/19/001, 2019-06-07 11:35:00, 2019-07-12-12.33.50.922064, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



NIEUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta			1594,14 (JEDEN TYSIĄC PIĘCSET DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 14/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK, DECYZJA NR 150000/DRD/451/209/2011/DO		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KIELCACH, KIELCE		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZOBOWIĄZANA, 150000/DRD/451/209/2011/DO, 2011-05-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KIELCACH, KIELCE; 18 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI10/00003281/11/001, 2011-06-06 10:01:57, 2011-09-20-13.42.25.291039, NIE, 16-17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)