

Wyceny Majątkowe „XSIOR „ Marek staszowski
Rzeczoznawca majątkowy nr 2266

wyceny nieruchomości, ruchomości, przedsiębiorstw i praw majątkowych
23-300 Janów Lubelski ul. Sikorskiego 3 telefon 691 12 30 29

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

z dnia 04.02.2020r.

dla potrzeb Syndyka masy upadłości

Postępowanie upadłościowe konsumenckie wobec Wiesława Karwackiego

Syndyk masy upadłości` konsumenckiej wobec. Wiesława Karwackiego wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, biegłego sądowego Marka Staszowskiego do wykonania opisu i oszacowania majątku upadłego tj.

- udziału 0,0825 w prawie użytkowania wieczystego działek o nr ew.172/24, 172/33 i 172/38 dla których urządzona jest księga wieczysta numer KI1R/00015855/8..
- 24 udziały w "PLAST - PRODUKT" sp. z o. o. z siedzibą w Skarżysku Kamiennej, KRS numer 0000091091..



Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 04.02.2020r

Opinię wykonano na dzień 04.02.2020r.

Poziom cen I kwartału 2020r.

Janów Lubelski 04.02.2020r.

Opracował:

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 691 12 30 29

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 691 12 30 29

WYCIĄG Z OPINII BIEGŁEGO

z dnia 04.02.2020r.

Określenie nieruchomości

- *Położenie:* ob. Skarżysko-Kamienna, gm. Skarżysko-Kamienna, powiat skarżyski, woj. świętokrzyskie
- *Nr działki:* udział 0,0825 w prawie użytkowania wieczystego działek nr ew.72/24, 172/33 i 172/38 o łącznej powierzchni . 0,2672ha (pow. udziału 221 m²)
- *Księga wieczysta* K11R/00015855/8
- *Przeznaczenie w PZP:* zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - tereny zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonych na planie symbolem U1

Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości

Prawo własności - Wiesław Karwacki posiada udział 0,0825 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości .

Rodzaj nieruchomości lub sposób użytkowania

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - tereny zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonych na planie symbolem U1

Opis nieruchomości

Działki nr 172/33 i nr 172/38 tworzą całość – drogę, działka nr 172/24 – również droga jest oddzielona od pozostałych dwóch działką 172/29. Działki mają kształt wydłużonego wieloboku – kształt typowy dla drogi. Stanowią drogę dojazdową utwardzoną do zabudowań przemysłowych i usługowych, bez wydzielonych chodników, brak również krawężników. Droga dochodzi bezpośrednio do ulicy Szydłowskiej – droga biegnąca przez miasto Skarżysko-Kamienna. Działki będące przedmiotem wyceny stanowią drogę dojazdową do nieruchomości zabudowanych przemysłowych i usługowych. W odległości około 200 m przebiegają tory kolejowe.

Na wszystkich 3 działkach, tworzących drogę występują dziury, wgłębienia, ubytki i pęknięcia .

Powierzchnia szacowany udział 0,0825 w działkach nr ew. 172/24, nr ew. 172/33 i nr ew. 172/38 stanowi 0,0221 ha.

WARTOŚĆ MAJĄTKU UPADŁEGO

1. **Oszacowana wartość rynkowa udziału 0,0825 Upadłego Wiesława Karwackiego w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr ew. 172/24, 172/33 i 172/38 o łącznej pow. 2672 m² stanowiącej drogę (pow. udziału 221 m²), opisanej w księdze wieczystej KW Nr K11R/00015855/8 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;**

700,00 zł

Słownie: siedemset złotych

2. **Oszacowana wartość majątku Upadłego Wiesława Karwackiego w postaci 24 udziałów w przedsiębiorstwie "PLAST –PRODUKT" Sp. z o.o. z siedzibą w Skarżysku Kamiennej, wynosi**

300,00 PLN

Słownie: trzysta złotych

Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 04.02.2020r

Opinię wykonano na dzień 04.02.2020r.

Poziom cen I kwartału 2020r.

Janów Lubelski 04.02.2020r.

Opracował

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Stępczyński
23-300 Janów Lubelski, ul. Skarżyskiego 3
tel. 015-8774 077

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Stępczyński
23-300 Janów Lubelski, ul. Skarżyskiego 3
tel. 015-8774 077

SPIS TREŚCI

1.0. PODSTAWY I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Podstawa formalna	4
1.2. Przedmiot wyceny	4
1.3. Zakres i cel wyceny	4
1.4. Podstawa prawna przyjętej metody szacowania	4
1.5. Źródła informacji	4
1.6. Metodologia	4
1.7. Określenie dat istotnych dla wyceny	5
2.0. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
2.1. Stan prawny	5
3.0. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA	10
3.1. Rodzaj określonej wartości	10
3.2. Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej	11
3.3. Procedura związana ze stosowaniem metody skorygowanej ceny średniej	11
4.0. OPIS NIERUCHOMOŚCI	13
4.1. Położenie wycenianych działek	13
7.1. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości	14
5.0. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTOWEJ	16
5.1. Analiza rynku lokalnego	16
5.2. Analiza transakcji porównawczych działki gruntowe niezabudowane	17
5.3. Określenie wag	18
5.4. Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	18
5.5. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) i cenie minimalnej ($C_{\min}$)	20
5.6. Ocena nieruchomości o cenie minimalnej $C_{\min}$ i cenie maksymalnej $C_{\max}$	20
5.7. Ocena nieruchomości szacowanej	20
5.8. Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego	21
5.9. Wartości likwidacyjna udziału 0,0825 w prawie użytkowania wieczystego drogi	21
6.0. SZACOWANIE WARTOŚCI 24 UDZIAŁÓW W "PLAST - PRODUKT" SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W SKARŻYSKU KAMIENNEJ	22
7.0. PEŁNY RAPORT O FIRMIE "PLAST - PRODUKT" SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W SKARŻYSKU KAMIENNEJ	22
8.0. WNIOSKI KOŃCOWE	23
9.0. ZASTRZEŻENIA I UWAGI	23
10.0. ZAŁĄCZNIKI	23

1.0. PODSTAWY I ZAKRES WYCENY

1.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro Sp. z o. o
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 Upadłego Wiesława Karwackiego tj:

1. Udział 0,0825 w prawie wieczystego użytkowania działek nr ew.172/24, 172/33 i 172/38 o łącznej pow. 0,2672ha. Powierzchnia udziału wynosi 221 m². Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą K11R/00015855/8
2. Majątek Upadłego - 24 udziały w firmie "PLAST - PRODUKT" sp. z o. o. z siedzibą w Skarżysku Kamiennej, KRS numer 0000091091
Według informacji od Upadłego Spółka nie podjęła nigdy działalności gospodarczej
Według aktualnej informacji z KRS spółka nie istnieje – brak numeru NIP .

1.3. Zakres i cel wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej:

1. Udziału 0,0825 w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej drogę - działek nr ew. 172/4, nr ew. 172/33, nr ew. 172/38 o łącznej pow.0,2672ha (powierzchnia udziału 221 m².).
2. 24 –ch udziałów w firmie "PLAST - PRODUKT" sp. z o. o. z siedzibą w Skarżysku Kamiennej, KRS numer 0000091091.

1.4. Podstawa prawna przyjętej metody szacowania

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21.07.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami.).
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie VIII poszerzone Warszawa 2004 r. pomocniczo w charakterze noty interpretacyjnej ze zmianami.

1.5. Źródła informacji

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 20.01.2020r.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości rolnych na terenie powiatu skarżyskiego i powiatów sąsiednich.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości gruntowych inwestycyjnych na terenie powiatu skarżyskiego i powiatów sąsiednich. z okres od 2018 roku do dnia wyceny.
- Mapa ewidencyjna
- Księga wieczysta
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Mapy geoportalu
- Google Maps

1.6. Metodologia

Nieruchomość gruntowa podejście porównawcze, metoda skorygowanej ceny średniej.

1.7. Określenie dat istotnych dla wyceny

- Data sporządzenia wyceny 04.02.2020r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości 04.02.2020r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości 04.02.2020r.

2.0. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**2.1. Stan prawny**

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą K11R/00015855/8, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Skarżysku-Kamienniej, w której wpisano:

▪ **Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

▪ DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działy ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		172/24	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)		Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, SKARŻYSKO - KAMIENNA	
Ulica		REJOWSKA	
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00013872 /	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		172/33	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)		Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, SKARŻYSKO - KAMIENNA	
Ulica		REJOWSKA	
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00013872 /	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		172/38	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)		Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, SKARŻYSKO - KAMIENNA	
Ulica		REJOWSKA	
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00013872 /	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,2672 HA	1
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	---
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	MAPA; 5, /00015854/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW. /00001785/97/, 1997-11-05 00:00:00, 1997-12-01 00:00:00, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		

▪ **Dział I-SP- Spis praw związanych z własnością**

▪ DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Prawo użytkowania wieczystego		
Okres użytkowania	2089-12-05	Nr podstawy wpisu
Sposób korzystania	DZIAŁKI W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM	---
Komentarz do migracji		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	0	Nr podstawy wpisu

▪ **Dział II - Właściciel**

▪ DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciele		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1/1	---
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA	
Użytkownicy wieczystości		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	Nr podstawy wpisu
		3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 4 300 /6000	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE "GUMEX" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODOWIEDZIALNOŚCIĄ, SKARŻYSKO - KAMIENNA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 2000 /6000	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MAREK SZANIAWSKI, MARIAN, LEOKADIA	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA5
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 2000 /6000	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	DOROTA MAŁGORZATA SZANIAWSKA, TADEUSZ, JANINA	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA5
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3 990 /6000	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	PIOTR PAWEŁ DŁUGOSZ, WALDEMAR, EWA	WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ6
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3 990 /6000	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	WIESŁAW TADEUSZ KARWACKI, JÓZEF, WŁADYSŁAWA	WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ6
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 5 200 /6000	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KRZYSZTOF CHRZANOWSKI, MARIAN, ZOFIA	---
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 6 200 /6000	---
		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA9

Syndyk masy upadłości konsumenckiej wobec. Wiesława Karwackiego

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		BARBARA ZOFIA SZUMIELEWICZ, FRANCISZEK, MARIANNA, 58042208067	
Lp. 8.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	6 200 /6000
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JÓZEF JAN SZUMIELEWICZ, WŁADYSŁAW, ANIELA, 55082903491	
Lp. 9.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	7 155 /6000
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		PAULINA MARIA STACHURA, MARIAN, MARIA, 78051107663	
Lp. 10.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	8 155 /6000
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MICHAŁ STACHURA, JAN, ELŻBIETA, 78072602978	
Lp. 11.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	9 2000 /6000
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		WOJCIECH JAKUB CIURA, ANDRZEJ, DOROTA, 89083005852	
Komentarz do migracji			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		W ŁAMIE 3 WPISANO: WALDEMAR KROGULEC I SŁAWOMIR KROGULEC WSPÓLNICY ZPOT "SŁAWAŁ" SPÓŁKA CYWILNA W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ. W ŁAMIE 5 WPISANO: NA WNIOSEK Z DNIA 09.04.2001 R. NR (DZ. KW. 699/01) DZ. KW. 1175/01, WPISANO DNIA 22.06.2001 R.	
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
2	WŁASNOŚĆ PRZENIESIONO Z DZIAŁU II KW NR 13872 (wskazanie podstawy) DZ. KW. //00001785/97/, 1997-11-05 00:00:00, 1997-12-01 00:00:00, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 3415/97, 1997-10-28; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW. //00001785/97/, 1997-11-05 00:00:00, 1997-12-01 00:00:00, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		
4	POSTANOWIENIE, V U 8/94, 1994-04-25, SĄD REJONOWY W KIELCACH SĄD GOSPODARCZY, KIELCE; 77, /00011687/ (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW. //00001785/97/, 1997-11-05 00:00:00, 1997-12-01 00:00:00, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		
5	UMOWA SPRZEDAŻY, 10987/97, 1997-11-19; 2-4, /00015879/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW. //00001861/97/, 1997-11-21 00:00:00, 1997-12-15 00:00:00, NIE, 2-4, /00015879/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)		
6	UMOWA SPRZEDAŻY, 4748/98, 1998-10-06; 2-4, /00016682/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW. //00001927/98/, 1998-10-09 00:00:00, 1998-10-19 00:00:00, NIE, 2-4, /00016682/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)		
7	UMOWA SPRZEDAŻY, 3978/2000, 2000-11-23; 14-15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW. //00002415/00/, 2000-12-06 00:00:00, 2001-01-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
8	UMOWA SPRZEDAŻY, 1914/2001, 2001-04-05; 2-4, /00020711/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW. //00001175/01/, 2001-04-09 00:00:00, 2001-06-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
9	UMOWA SPRZEDAŻY, 945/2006, 2006-03-03, MARIA ZARZYCKA, SKARŻYSKO - KAMIENNA; 13-15, /00017960/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW. //00000380/06/, 2006-03-06 08:30:00, 2006-03-09 00:00:00, NIE		

Syndyk masy upadłości konsumenckiej wobec. Wiesława Karwackiego

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	PEŁNOMOCNICTWO ZAOPATRZONE W KLAUZULĘ APOSTILLE W DNIU 03.10.2006 R., H 157419, 2006-09-22, JONATHAN DOMINIC FOY, ANGLIA; 51, /00017712/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000241/07/, 2007-01-26 15:00:00, 2007-02-06 00:00:00, NIE, 95-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	PEŁNOMOCNICTWO, 2331/2006, 2006-07-19, AGNIESZKA STASZEK ZUBRZYCKA, SKARŻYSKO - KAMIENNA; 100-101 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000241/07/, 2007-01-26 15:00:00, 2007-02-06 00:00:00, NIE, 95-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
12	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA, 130/2006, URZĄD STANU CYWILNEGO W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ; 99 (wskazanie podstawy, sygnatura, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000241/07/, 2007-01-26 15:00:00, 2007-02-06 00:00:00, NIE, 95-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	UMOWA DAROWIZNY, 243/2007, 2007-01-25, AGNIESZKA STASZEK ZUBRZYCKA, SKARŻYSKO - KAMIENNA; 95-96 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000241/07/, 2007-01-26 15:00:00, 2007-02-06 00:00:00, NIE, 95-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
19	UMOWA SPRZEDAŻY I UMOWA SPRZEDAŻY WARUNKOWEJ, 3198/2011, 2011-08-22, AGNIESZKA STASZEK ZUBRZYCKA, SKARŻYSKO-KAMIENNA; 60-62, KI1R/00015854/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1R/00003046/11/001, 2011-10-03 10:00:00, 2011-10-05-15.00.39.362679, NIE, 137-138 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 3717/2011, 2011-09-30, AGNIESZKA STASZEK ZUBRZYCKA, SKARŻYSKO-KAMIENNA; 137-138 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1R/00003046/11/001, 2011-10-03 10:00:00, 2011-10-05-15.00.39.362679, NIE, 137-138 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

▪ **Dział III – Ciężary i ograniczenia**

▪ DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		14
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	CZYNI SIĘ OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU W SPRAWIE II KM 66/02 NA WNIOSEK WIERZYTELA EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DO UDZIAŁU 150/3000 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI SPÓŁKI Z O. O. "GUMEX" NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH SYGN. VII NG 50/02 W CELU WYEGZEKOWANIA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ W KWOCIE 36.777, 65 ZŁ, ODSETEK WYLICZONYCH NA DZIEŃ 29-04-2002 R. W WYSOKOŚCI 2.145,37 ZŁ I DAJSZYCH ODSETEK W KWOCIE 20,44 ZŁ ZA KAŻDY DZIEŃ DO DNIA ZAPŁATY.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD CZĘŚCI HAMULCOWYCH "HASTAR" SP. Z O. O. W LIKWIDACJI W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ, SKARŻYSKO - KAMIENNA	
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		Nr podstawy wpisu
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
14	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, 2002-04-29; 27 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000904/02/, 2002-04-29 13:00:00, 2002-05-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

▪ **Dział IV- Hipoteki**

▪ DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		15
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		

Syndyk masy upadłości` konsumenckiej wobec. Wiesława Karwackiego ,

Suma (słownie), waluta		7194,64 (SIEDEM TYSIĘCY STO DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 64/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Inne informacje		HIPOTEKA PRZYMUSOWA W KWOCIE 7.194,64 PLN WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI OBCIĄŻAJĄCA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO KRZYSZTOFA CHRZANOWSKIEGO, ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W KIELCACH V WYDZIAŁ GOSPODARCZY SYGN. AKT V NG 7021/03 Z DNIA 22 GRUDNIA 2003 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, rola instytucji)	Lp. 1.	NADLEŚNICTWO SKARŻYSKO, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	4841,79 (CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 79/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Inne informacje		HIPOTEKA PRZYMUSOWA W KWOCIE 4.841,79 PLN WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI OBCIĄŻAJĄCA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO KRZYSZTOFA CHRZANOWSKIEGO, ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY SYGN. AKT V G NC 684/03 Z DNIA 10.03.2003 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, rola instytucji)	Lp. 1.	NADLEŚNICTWO MARCULE, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	23536,82 (DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE PIĘCSET TRZYDZIEŚCI SZESĆ 82/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Inne informacje		HIPOTEKA PRZYMUSOWA W KWOCIE 23.536,82 PLN WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI OBCIĄŻAJĄCA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO KRZYSZTOFA CHRZANOWSKIEGO, ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ SYGN. AKT I NC 156/04 Z DNIA 30.11.2004 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	STAROSTA SKARŻYSKI	
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	7698,06 (SIEDEM TYSIĘCY SZESZCSET DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM 06/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Inne informacje		HIPOTEKA PRZYMUSOWA W KWOCIE 7.698,06 PLN WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU OBCIĄŻAJĄCA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO KRZYSZTOFA CHRZANOWSKIEGO, ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ SYGN. AKT VI NC 300/06 Z DNIA 28.04.2006 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	STAROSTA SKARŻYSKI	
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	5	---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
15	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , V NG 7021/03, 2003-12-22, SĄD REJONOWY W KIELCACH V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, KIELCE; 58 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00001796/05/, 2005-10-03 12:00:00, 2005-10-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
16	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM - TYTUŁ WYKONAWCZY , V G NC 684/03, 2003-03-10, SĄD REJONOWY W RADOMIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, RADOM; 73 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00001797/05/, 2005-10-03 12:00:00, 2005-10-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
17	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM - TYTUŁ WYKONAWCZY , I NC 156/04, 2004-11-30, SĄD REJONOWY W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ, SKARŻYSKO - KAMIENNA; 82 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00000436/06/, 2006-03-13 10:00:00, 2006-03-16 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
18	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM - TYTUŁ WYKONAWCZY , VI NC 300/06, 2006-04-28, SĄD REJONOWY W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ, SKARŻYSKO - KAMIENNA; 90 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00001582/06/, 2006-08-07 14:30:00, 2006-09-06 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	

3.0. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

3.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”. „Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

1. strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,;
2. upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”

Zgodnie ze Standardem NR 1 KSWP1 „Wartość rynkowa i Wartość odtworzeniowa” - wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres ekspozowania nieruchomości na rynku”.

Pojęcie szacunkowa kwota odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie w dniu wyceny oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna /sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.

Pojęcie strony są od siebie niezależne oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

Pojęcie strony działają z rozeznanie i postępują rozważnie oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.

Pojęcie upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku, oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas ekspozycji może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że ekspozycja nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

3.2. Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej

Wycenę nieruchomości leśnej 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."

3.3. 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 ($C_{\bar{s}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$[C_{min}/C_{\bar{s}}, C_{max}/C_{\bar{s}}]$$

7. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

- $C_{\bar{s}}$ - 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:

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

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

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

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

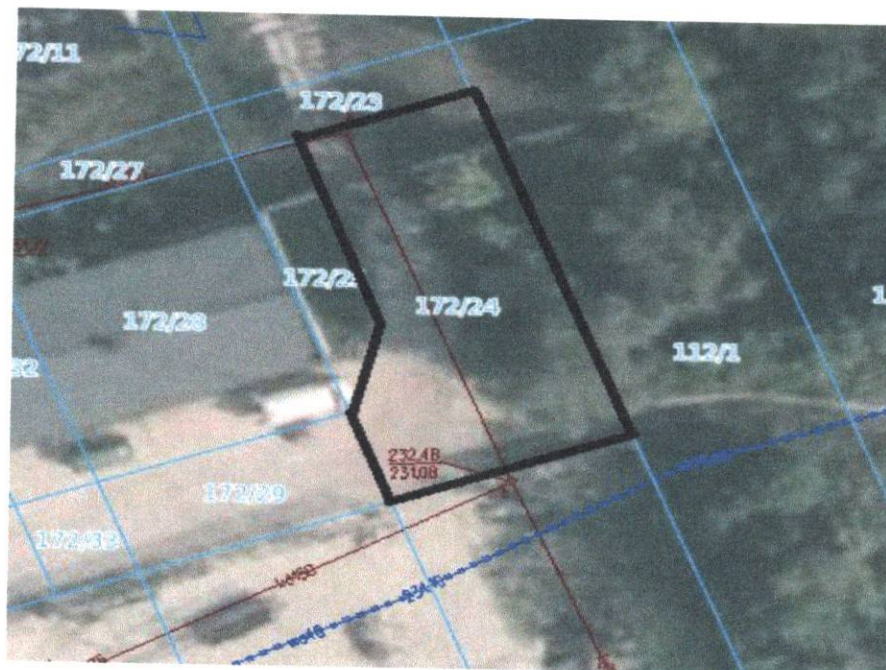
W metodzie tej, na podstawie notowań z lokalnego rynku określa się przedział cenowy korekt, tj. granicę minimalną wartości (poprawek) i maksymalną. Rzecznik porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych 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.



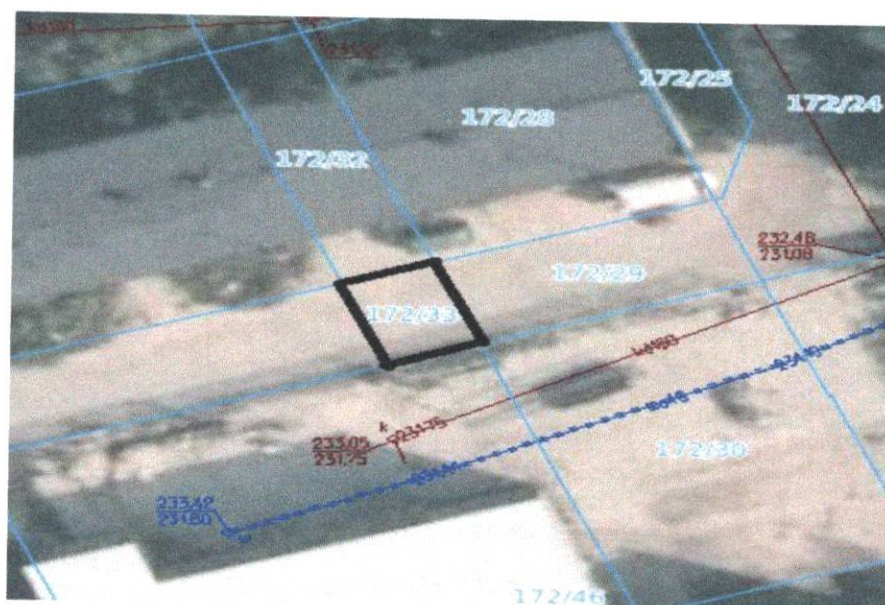
4.0. OPIS NIERUCHOMOŚCI

4.1. Położenie wycenianych działek

1. Działka 172/24



2. Działka 172/33



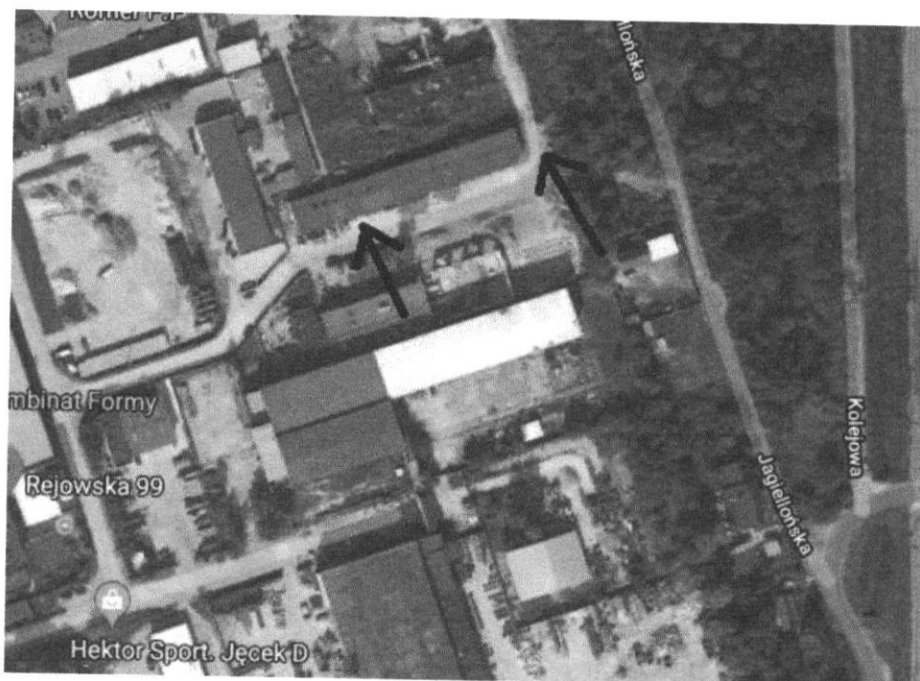
3. Działka 172/38



7.1. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości

Cechy rynkowe	Opis
Lokalizacja, sąsiedztwo użytków przyległych	Szacowana nieruchomość gruntowa składa się z 3 działek Nr ew. 172/24, nr ew. 172/33 i nr ew. 172/38 o łącznej powierzchni 0,2672ha położonych w obrębie Skarżysko-Kamienna, gm. Skarżysko-Kamienna, pow. skarżyski, woj. świętokrzyskie. Nieruchomość gruntowa niezabudowana – droga prowadząca do nieruchomości przemysłowych i usługowych. Działki nr 172/33 i nr 172/38 tworzą całość – drogę, działka nr 172/24 – również droga jest oddzielona od pozostałych dwóch działek 172/29. Działki mają kształt wydłużonego wieloboku – kształt typowy dla drogi. Stanowią drogę dojazdową utwardzoną do zabudowań przemysłowych i usługowych, bez wydzielonych chodników, brak również krawężników. Droga dochodzi bezpośrednio do ulicy Szydłowskiej – droga biegnąca przez miasto Skarżysko-Kamienna. Działki będące przedmiotem wyceny stanowią drogę dojazdową do nieruchomości zabudowanych przemysłowych i usługowych. W odległości około 200 m przebiegają tory kolejowe. Na wszystkich 3 działkach, tworzących drogę występują dziury, wgłębienia, ubytki i pęknięcia.
Droga dojazdowa	Trzy działki (droga) tworzą jedną drogę utwardzoną bezpośrednio dochodzącą do ulicy Szydłowskiej
Wielkość, kształt, rozczłonkowanie	Trzy działki nr ew. 172/24, 172/33 i 172/38 tworzą jedną drogę utwardzoną prowadzącą do nieruchomości usługowych. Łączna powierzchnia działek - 0,2672ha, powierzchnia udziału – 221 m ²
Dostępność	Nieruchomość – droga
Topografia, warunki gruntowe, kształt działki	Pod względem rzeźby terenu nieruchomość posiada ukształtowanie płaskie.
Funkcja	Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – drogi i place
Zagospodarowanie	Szacowane działki są działkami niezabudowanymi - droga.
Uzbrojenie	Brak. Działki sąsiednie obok posiadają uzbrojenie

Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark.

5.0. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTOWEJ

5.1. Analiza rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono:

- Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę usługową i przemysłową
- Obszar: rynek lokalny gminy Skarżysko-Kamienna i gmin sąsiednich powiatu skarżyskiego.
- Okres badania cen: od 2018 do dnia wyceny .

Miejscowy rynek nieruchomości charakteryzuje się umiarkowaną chłonnością na nieruchomości podobnego typu.

Na rynku nieruchomości jest pewna liczba transakcji kupna-sprzedaży. Analizowane transakcje dotyczyły: sprzedaży gruntów niezabudowanych pod zabudowę usługową oraz nieruchomości przeznaczonych pod drogi między osobami fizycznymi.

Z własnej analizy przeprowadzonej na podstawie danych uzyskanych z wglądu do aktów notarialnych zaistniałych transakcji kupna - sprzedaży, ceny gruntów z przeznaczeniem pod zabudowę stanowią przedział od 9 zł/m² do 90,00 zł/m².

W okresie ostatnich dwóch lat zanotowano kilkadziesiąt transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową. Analizowane transakcje dotyczyły: sprzedaży gruntów niezabudowanych między osobami fizycznymi. Liczba transakcji po weryfikacji pozwoliła określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływające na ceny transakcyjne, w tym w szczególności lokalizacja i dostępność, uzbrojenie oraz wielkość. Z własnej analizy przeprowadzonej na podstawie danych uzyskanych z wglądu do aktów notarialnych zaistniałych transakcji kupna - sprzedaży, ceny nieruchomości gruntowych stanowią przedział od 25 zł/m² do 290,00 zł/m² powierzchni. Znalaziono transakcje o wartościach poniżej i powyżej ceny minimalnej jednak nie spełniały warunków i znacznie odbiegały od nieruchomości wycenianej. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych ceny transakcyjne kupna sprzedaży wahały się od 39 zł/m² do 165 zł /m², przy czym najwyższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe o korzystnym kształcie z możliwością zabudowy usługowej z dostępem do drogi i z uzbrojeniem. Najniższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe o dużych lub bardzo małych powierzchniach, drogi o nieregularnym kształcie i bez uzbrojenia. Przy oględzinach nieruchomości przyjętych do porównań zwrócono uwagę na lokalizację, otoczenie, dostępność, korzystając z informacji uzyskanych w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Skarżysku oraz z map geoportalu.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m²

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

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

Ceny tego typu gruntów zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Lokalizacja – uwzględniono położenie w stosunku do siedliska,
- Droga dojazdowa – uwzględniono możliwość dojazdu i utrudnienia w dostępie;
- Wielkość – uwzględniono powierzchnię nieruchomości – poniechania powyżej 1500m² - słabsza cecha;
- Uzbrojenie – uwzględniono media występujące na działce – brak na działce lub brak na sąsiadujących działkach – słabsza cecha.

5.2. Analiza transakcji porównawczych działki gruntowe niezabudowane

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie lokalnego i regionalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych w obrocie prawem wieczystego użytkowania , ze szczególnym uwzględnieniem działek przeznaczonych pod tereny przemysłowo –usługowe położone na terenie miasta Skarżysko Kamienna Trend czasowy - odzwierciedlający ceny na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych tego samego obrębu, co wyceniane działki gruntu, w badanym okresie czasu - miał tendencję stałą.

Wykaz odnotowanych transakcji-elementów próbki reprezentatywnej przedstawiono w tabeli.

Wykaz transakcji porównawczych

Tab. 1

Lp	Gmina	Data transakcji	Pow. działki m ²	Cena nieruchomości	Forma władan	Cena 1m ²
1	Skarżysko Kamienna	18.08.2019	7505	90 060	u.w.	12,00
2	Skarżysko Kamienna	10.02.2018	4000	64 000	u.w.	16,00
3	Skarżysko Kamienna	05.11.2017	5551	104 359	u.w.	18,80
4	Skarżysko Kamienna	09.10.2018	3235	36 879	u.w.	11,40
5	Skarżysko Kamienna	22.02.2018	5184	67 392	u.w.	13,00
6	Skarżysko Kamienna	16.10.2019	2114	44 394	u.w.	21,00
7	Skarżysko Kamienna	06.07.2019	9948	136 288	u.w.	13,70
8	Skarżysko Kamienna	28.07.2018	8082	105 066	u.w.	13,00
9	Skarżysko Kamienna	12.05.2018	9224	83 016	u.w.	9,00
10	Skarżysko Kamienna	28.10.2018	13375	153 813	u.w.	11,50
11	Skarżysko Kamienna	10.12.2019	5225	70 538	u.w.	13,50

Na podstawie zebranych informacji o dokonanych transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, po odrzuceniu transakcji skrajnie zaniżonych lub zawyżonych stwierdzono, że:

- Cena minimalna	C _{min}	= 9,00 zł / m ²
- Cena maksymalna	C _{max}	= 21,00 zł / m ²
- Cena średnia	C _{śr}	= 13,90 zł / m ²

Obliczenie wskaźników zmienności cen

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 9,00 / 13,90 = 0,647$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 21,00 / 13,90 = 1,511$$

5.3. Określenie wag

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 cechy. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

Tab. 2

Lp	Rodzaj cech	% wpływu
1.	Lokalizacja w terenie	25
2.	Dostępność komunikacyjna	15
3.	Kształt działki i wielkość działki	15
4.	Ukształtowanie terenu	25
5.	Uzbrojenie działki	20
	SUMA	100 %

5.4. Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lokalizacja nieruchomości w strefie	
bardzo dobra	nieruchomość najbardziej atrakcyjnie położona w stosunku do nieruchomości przyjętych do porównań; jest to najwyższy stopień w skali atrakcyjności; pojęcie to ma zawsze charakter względny w zależności od przedmiotu wyceny i przyjętych do porównania nieruchomości; czynnikami atrakcyjności mogą być odpowiednie do funkcji nieruchomości intensywności ruchu pieszego lub kołowego, modna dzielnica, bardzo dobry dostęp do obiektów administracyjno - usługowych itp. Nieruchomość położona w centrum miasta; w nieznacznej odległości od ośrodków przemysłowych.
dobra	nieruchomość w skali atrakcyjności lokalizacji gorzej oceniana od atrakcyjnej np. z powodu gorszych potoków ruchu, większej odległości od ośrodków administracyjnych i handlowych itp. (do ok. 500m); nieruchomość położona w strefie miejskiej miasta w odległości do ok. 2km od centrum miasta; otoczenie nieruchomości stanowią budynki wybudowane w latach 80 - 90-tych; nieruchomość położona w znacznej odległości od centrów handlowo-administracyjnych i centrum miasta, jednakże występują inne czynniki wpływające na jej wartość np. bliskość parku, lasu itp.
przeciętna	nieruchomość w skali atrakcyjności przedostatnia od stopnia najniższego; lokalizacja gorzej oceniana np. z powodu gorszych potoków ruchu, znacznego oddalenia od centrów handlowo - administracyjnych, itp. (do ok. 1,0 km); nieruchomość położona w strefie podmiejskiej miasta - w odległości powyżej 2,0 kro od centrum miasta; położenie peryferia lub poza granicami miasta.
dostęp do komunikacji	

Dobre	Dobry dostęp do przystanków komunikacji miejskiej, korzystny dostęp z drogi do posesji - komunikacja miejska w odległości do ok. 200m. Nieruchomość widoczna, nie powodująca utrudnień w jej zlokalizowaniu, dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych.
zadowalające	Warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrego, np. z powodu trudności w zlokalizowaniu lub gorszej nawierzchni dróg dojazdowych, większej odległości od przystanków komunikacji - 200m – 500m itp.
złe	Warunki dojazdu najgorsze w przyjętej skali np. z powodu trudnego dostępu z drogi, znacznej odległości od przystanków komunikacji powyżej 500m, złego stanu nawierzchni na drogach dojazdowych; braku bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej
kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	
korzystna	Duża powierzchnia terenu pozwalająca na lepsze wykorzystanie walorów nieruchomości. Kształt działki pozwala na optymalne zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem. Wielkość działki od 0,20 ha do 1,2
przeciętna	Kształt działki pozwalający na częściowe zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem, powierzchnia gruntu pozwala wykorzystać walory nieruchomości w stopniu przeciętnym. Kształt działki nie pozwala na optymalne zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem Wielkość działki od 1,2 do 3ha
niekorzystna	Kształt działki nie pozwalający na prawidłowe zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem. Kształt działki nie pozwala na optymalne zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem. Powyżej 3ha
Ukształtowanie terenu ewentualne utrudnienia	
Korzystne	Teren płaski, nieznacznie nachylony lub nieznacznie pofałdowany nie mający wpływu na kształtowanie przestrzeni lub obiektów na nim położonych np. teren może być poddawany w trakcie budowy plantowaniu lecz nie makroniwelacji lub niwelacji
Zadowalające	Teren gorzej ukształtowany w stosunku do płaskiego tj. nieznacznie nachylony lub nieznacznie pofałdowany nie mający istotnego wpływu na kształtowanie przestrzeni lub obiektów na nim położonych np. teren może być poddawany w trakcie budowy plantowaniu lub w nieznacznym stopniu niwelacji
Złe	Teren najgorzej ukształtowany tj. znacznie nachylony lub pofałdowany, narzucający odpowiednie kształtowanie konstrukcji, obiektów na nim położonych lub teren, w którym w trakcie budowy poddawany jest w znacznym stopniu niwelacji lub makroniwelacji. W terenie takim wody opadowe niekorzystnie oddziałują na powierzchnię gruntu i narzucają konieczność zaprojektowania stosunków wodno-gruntowych, wybudowania odpowiedniej kanalizacji odprowadzającej wody opadowe lub innych urządzeń. Teren z budynkami do wyburzenia.
uzbrojenie terenu	
pełne	teren uzbrojony we wszystkie media: energia elektryczna, wodociągi, kanalizacja, gaz, centralne ogrzewanie, teletechnika
częściowe	teren uzbrojony w podstawowe media: energia elektryczna, wodociągi i kanalizacja
Podstawowe	E, W

5.5. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) i cenie minimalnej ($C_{\min}$)

Nieruchomość o cenie minimalnej

Działka o pow. 0,9224 ha, działka niezabudowana przeznaczona pod zabudowę przemysłowo – składową. Położenie : Skarżysko Kamienna – tereny inwestycyjne. Wyceniana działka zlokalizowana jest wśród zabudowy składowej i upraw polowych w strefie peryferyjnej miasta, w otoczeniu terenów niezagospodarowanych. Położenie określono słabe - dalsze sąsiedztwo punktów o funkcji przemysłowej składowej, nieruchomość nie jest ogrodzona. Dostępność do działki średnia – drogą gruntową, utrudnienia. Wielkość i kształt działki uniemożliwiającej jej racjonalne zagospodarowanie i zabudowanie. Nieruchomość wymagająca niwelacji terenu. Uzbrojenie nieruchomości w sąsiedztwie energia elektryczna.

Wartość rynkowa 1m² działki 9,00 zł/m²

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Działka gruntowa o pow. 0,2114 ha, działka niezabudowana przeznaczona pod inwestycje przemysłowo – usługowa. Położenie : Skarżysko Kamienna granica miasta. Wyceniana działka zlokalizowana jest wśród zabudowy przemysłowej i składowej. Nieruchomość zlokalizowana w strefie miejskiej peryferyjnej części miasta, w otoczeniu terenów zurbanizowanych. Wielkość i kształt działki umożliwiającej jej racjonalne zagospodarowanie i zabudowanie. Położenie określono bardzo dobre, nieruchomość jest ogrodzona. Dostępność do działki dobra – drogą asfaltową, bez utrudnień, dogodny dojazd i wjazd do nieruchomości utwardzony asfaltem. Nieruchomość położona jest w bliskiej odległości od głównych dróg publicznych. Uzbrojenie nieruchomości: pełne uzbrojenie w sąsiedztwie. Wartość rynkowa 1m² wartość 21,00 zł.

5.6. Ocena nieruchomości o cenie minimalnej $C_{\min}$ i cenie maksymalnej $C_{\max}$

Tab. 3

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka	
		$C_{\min}$	$C_{\max}$
1	Lokalizacja w terenie	przeciętna	b. dobra
2	Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	dobra
3	Kształt działki i wielkość działki	przeciętny	korzystny
4	Ukształtowanie terenu, utrudnienia	zadowalające	korzystne
5	Uzbrojenie działki	podstawowe	częściowe

5.7. Ocena nieruchomości szacowanej

Tab.4

Lp.	Cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja w terenie	dobra
2	Dostępność komunikacyjna	dobra
3	Kształt działki i wielkość działki	niekorzystna
4	Ukształtowanie terenu, utrudnienia	zła
5	Uzbrojenie działki	częściowe

5.8. Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego

Poniżej w tabeli przedstawiono procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określenie wartości współczynników korygujących.

Tab.5

Lp	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współcz		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	Lokalizacja w terenie	25	0,162	0,378	0,180
2	Dostępność komunikacyjna	15	0,097	0,227	0,120
3	Kształt działki i wielkość działki	15	0,097	0,227	0,100
4	Ukształtowanie terenu, utrudnienia – zabudowa	25	0,162	0,378	0,164
5	Uzbrojenie działki	20	0,129	0,302	0,150
		100	0,647	1,511	0,714

Wartość rynkowa prawa wieczystego użytkowania 1m² działki stanowiąca drogę wynosi:

$$W_r = 13,90 \text{ zł/m}^2 \times 0,714 = 9,92 \text{ zł/m}^2$$

- Ww – wartość 1 m² prawa wieczystego użytkowania gruntu i = 9,92 zł/ m²

Wartość prawa użytkowania wieczystego działek o nr 172/24, 172/33 i 172/38 stanowiących drogę, w których Upadły posiada 0,0825 udziału; tj. 221 m² wynosi:

$$W = 9,92 \text{ zł/m}^2 \times 221 \text{ m}^2 = 2 183,14 \text{ zł}$$

2 180,00 zł

Słownie: dwa tysiące sto osiemdziesiąt złotych

5.9. Wartości likwidacyjna udziału 0,0825 w prawie użytkowania wieczystego drogi

Wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego działek stanowiącą drogę jest to wartość rynkowa drogi pomniejszona o stopień zużycia drogi oraz o współczynnik dla wymuszonej sprzedaży. Drogę przy wycenie jej wartości należy traktować jako budowlę i stąd stopień zużycia technicznego.

$$\text{Wzór} \quad W_u = W_R \times K_w \times (1 - Sz/100) ,$$

Gdzie

W_u - wartość likwidacyjna udziałów w drodze

W_R - wartość rynkowa udziałów w drodze $W_R = 2 180,00 \text{ zł}$

K_w - współczynnik wymuszonej sprzedaży $K_w = 0,80$

Sz – stopień technicznego zużycia drogi $Sz = 60\%$

$$W_u = 2 180,00 \times 0,80 \times 60/100 = 697,60 \text{ zł}$$

Przyjmuję 700,00 zł ,

Oszacowana wartość rynkowa udziału 0,0825 Upadłego Wiesława Karwackiego w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr ew. 172/24, 172/33 i 172/38 o łącznej pow. 2672 m² stanowiącej drogę (pow. udziału 221 m²), opisanej w księdze wieczystej KW Nr KI1R/00015855/8 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

700,00 zł

Słownie: siedemset złotych

6.0. SZACOWANIE WARTOŚCI 24 UDZIAŁÓW W "PLAST - PRODUKT" SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W SKARŻYSKU KAMIENNEJ

Jak wynika z RAPORTU PEŁNEGO O FIRMIE PLAST – PRODUKT SP. Z O.O.

Aktualne informacje z KRS

Dane identyfikacyjne : KRS 0000091091;

REGON 291651743 ;

NIP 663-168-27-56

Forma prawna : Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością

Nazwa rejestrowa : "PLAST - PRODUKT" SP. Z O. O.

Adres rejestrowy SKARŻYSKO KAMIENNA UL REJOWSKA 99 ;
26-110 SKARŻYSKO KAMIENNA

Powiat; SKARŻYSKI

Gmina SKARŻYSKO KAMIENNA

Data rejestracji 12.02.2002r

Wspólnicy

1. KARWACKI WIESŁAW TADEUSZ 03.07.1962r PESEL 62070306491

Udziały: 24 udziały o wartości 2 400,00 PLN (30%)

2. DŁUGOSZ PIOTR PAWEŁ 10.03.1968r PESEL 68031001171

Udziały: 56 udziałów o wartości 5 600,00 PLN (70%)

Analizując pełny raport z KRS o firmie PLAST – PRODUKT Sp. z o.o. pod kątem wartości 24 udziałów Pana KARWACKIEGO WIESŁAW A TADEUSZA w firmie "PLAST - PRODUKT" Sp. z o. o. z siedzibą w Skarżysku Kamiennej, KRS numer 0000091091 stwierdza się – brak jakiejkolwiek aktywności (zmian) wpisów od momentu zarejestrowania Spółki. Upadły utworzyli Spółkę i zarejestrowane ją w KRS, ale nie rozpoczęli działalności. gospodarczej.

Wynikające z umowy Spółki i zarejestrowane 24 udziały w kwocie 2400 zł koryguję do wysokości 300,00 zł tj do kwoty niezbędnej do wykreślenia Spółki z KRS ..

Oszacowana wartość majątku Upadłego Wiesława Karwackiego w postaci 24 udziałów w przedsiębiorstwie "PLAST -PRODUKT" Sp. z o.o. z siedzibą w Skarżysku Kamiennej, KRS numer 0000091091 .wynosi

300,00 PLN

Słownie: trzysta złotych

7.0. PEŁNY RAPORT O FIRMIE "PLAST - PRODUKT" SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W SKARŻYSKU KAMIENNEJ

W załączeniu aktualny raport o firmie PLAST – PRODUKT SP. Z O.O. w Skarżysku Kamiennej wg informacje z KRS

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
mż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3

8.0. WNIOSKI KOŃCOWE

WARTOŚĆ MAJĄTKU UPADŁEGO

3. Oszacowana wartość rynkowa udziału 0,0825 Upadłego Wiesława Karwackiego w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr ew. 172/24, 172/33 i 172/38 o łącznej pow. 2672 m² stanowiącej drogę (pow. udziału 221 m²), opisaną w księdze wieczystej KW Nr KI1R/00015855/8 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

700,00 zł

Słownie: siedemset złotych

4. Oszacowana wartość majątku Upadłego Wiesława Karwackiego w postaci 24 udziałów w przedsiębiorstwie "PLAST -PRODUKT" Sp. z o.o. z siedzibą w Skarżysku Kamiennej, wynosi

300,00 PLN

Słownie: trzysta złotych

9.0. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny - opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Określona w operacie wartość jest aktualna na dzień wyceny.
- Rzecznik przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące stanu prawnego oraz inne dane przekazane przez Zlecniodawcę, a niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego 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 04.02.2020r

Opinię wykonano na dzień 04.02.2020r.

Poziom cen I kwartału 2020r.

Janów Lubelski 04.02.2020r.

Opracował

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
mż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 11 7 870 40 77

10.0. ZAŁĄCZNIKI

- RAPORT PEŁNY O FIRMIE PLAST – PRODUKT SP. Z O.O. - informację z KRS

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
mż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 11 7 870 40 77

RAPORT PEŁNY
O
FIRMIE
PLAST - PRODUKT SP. Z O.O.

Sporządzony przez Info eriti

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
mgr Marek Staszewski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 017 2774 037

INFORMACJE OGÓLNE

Dane teleadresowe

Ulica: REJOWSKA 99
Kod pocztowy: 26-110
Miejscowość: SKARŻYSKO-KAMIENNA
Województwo: ŚWIĘTOKRZYSKIE
Powiat: SKARŻYSKI
Gmina: SKARŻYSKO-KAMIENNA

Dane identyfikujące

Regon: 291651743
NIP: 663-168-27-56
Numer KRS: KRS 0000091091

Status

Forma prawna: SP. Z O.O.
Firma zarejestrowana dnia: 12.02.2002
Status Działalności: Firma aktywna
W rejestrze: Przedsiębiorców

Wybrane dane finansowe

Brak danych finansowych:

Ocena firmy

Rekomendowany maksymalny kredyt kupiecki do salda: Niemożliwy do określenia
SCORING: 0 - Ryzyko niemożliwe do określenia

Sposób reprezentacji

Firmę może reprezentować:
DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST OŚWIADCZENIE WOLI JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU.

Nazwa organu reprezentacji: ZARZĄD

Wiodąca działalność wg. PKD

PKD2007:
4531Z - SPRZEDAŻ HURTOWA CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
PKD2004:
5030A - SPRZEDAŻ HURTOWA CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH

INFORMACJE PEŁNE Z KRS

INFORMACJE PODSTAWOWE

Dane identyfikujące:

KRS: KRS 0000091091
REGON: 291651743
NIP: 663-168-27-56

Forma prawna:

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Nazwa rejestrowa:

"PLAST - PRODUKT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

W dniu rejestracji firma posiadała nazwę

PLAST-PRODUKT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Adres rejestrowy:

Miejscowość: SKARŻYSKO-KAMIENNA
Ulica: REJOWSKA 99
Kod pocztowy: 26-110
Poczta: SKARŻYSKO- KAMIENNA
Województwo: ŚWIĘTOKRZYSKIE
Powiat: SKARŻYSKI
Gmina: SKARŻYSKO-KAMIENNA

W dniu rejestracji firma posiadała adres

REJOWSKA 99 SKARŻYSKO-KAMIENNA 26-110 SKARŻYSKO-KAMIENNA POLSKA - POLSKA ŚWIĘTOKRZYSKIE SKARŻYSKI SKARŻYSKO-KAMIENNA SKARŻYSKO-KAMIENNA

Dzień rejestracji firmy w KRS:

12.02.2002

ORGANY FIRMY

HISTORIA ZMIAN W ZARZĄDZIE

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Powołano

Nazwisko:	WOLANIN
Imię:	STANISŁAW
Pesel:	64052904811
Data Ur., Wiek, Płeć:	ur. 29.05.1964, wiek 56, Mężczyzna
Funkcja / Stanowisko:	PREZES

W dniu 27.02.2015 dokonano następujących zmian

Usunięto

Nazwisko:	WOLANIN
Imię:	STANISŁAW
Pesel:	64052904811
Data Ur., Wiek, Płeć:	ur. 29.05.1964, wiek 56, Mężczyzna
Funkcja / Stanowisko:	PREZES

WSPÓLNICY / UDZIAŁOWCY / AKCJONARIUSZE - HISTORIA ZMIAN

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Powołano

Nazwisko:	KARWACKI
Imię:	WIESŁAW TADEUSZ
Pesel:	62070306491
Data Ur., Wiek, Płeć:	ur. 03.07.1962, wiek 58, Mężczyzna
Udziały:	24 udz. o wartości 2 400,00 PLN

Powołano

Nazwisko:	DŁUGOSZ
Imię:	PIOTR PAWEŁ
Pesel:	68031001171
Data Ur., Wiek, Płeć:	ur. 10.03.1968, wiek 52, Mężczyzna
Udziały:	56 udz. o wartości 5 600,00 PLN

ORGANY FIRMY

WSPÓLNICY / UDZIAŁOWCY / AKCJONARIUSZE

Nazwisko:	KARWACKI
Imiona:	WIESŁAW TADEUSZ
Data ur.:	03.07.1962 (wiek 58 lat)
Płeć:	Mężczyzna
Numer PESEL:	62070306491
Udziały:	24 udziałów o wartości 2 400,00 PLN (30%)

Nazwisko:	DŁUGOSZ
Imiona:	PIOTR PAWEŁ
Data ur.:	10.03.1968 (wiek 52 lat)
Płeć:	Mężczyzna
Numer PESEL:	68031001171
Udziały:	56 udziałów o wartości 5 600,00 PLN (70%)

Powiązania kapitałowo-osobowe

Znaleziono powiązania kapitałowo-osobowe

Sprawdź w sekcji powiązań kapitałowo-osobowych

Profil działalności

Produkcyjna:	NIE
Handlowa:	NIE
Usługowa:	NIE

Zaległości płatnicze

Sprawdź w sekcji zaległości płatniczych

2

POZOSTAŁE DANE AKTUALNE Z KRS

Dane podmiotu

Oznaczenie formy prawnej:

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Firma, pod którą spółka działa:

"PLAST - PRODUKT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dane o wcześniejszej rejestracji:

RHB 3344 SĄD REJONOWY W KIELCACH WYDZIAŁ V GOSPODARCZY

Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?

NIE

Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?:

-

Informacje o umowie

Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki:

30.10.2000 ROK, REP.A 3658/2000 - NOTARIUSZ AGNIESZKA STASZEK - ZUBRZYCKA, KANCELARIA NOTARIALNA W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ;
30.11.2001 ROK, REP.A 4321/2001 - NOTARIUSZ AGNIESZKA STASZEK - ZUBRZYCKA, KANCELARIA NOTARIALNA W SKARŻYSKU - KAMIENNEJ;
ZMIANA PAR. 4, 7, 13.

Czas, na jaki została utworzona spółka:

NIEOZNACZONY

Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki:

-

Wspólnik może mieć::

WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW

Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub

-

Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?:

-

Kapitał spółki

Wysokość kapitału zakładowego:

8 000,00 ZŁ

Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu:

ZARZĄD

Sposób reprezentacji podmiotu:

DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST OŚWIADCZENIE WOLI JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU.

Przedmiot działalności

Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy:

H

Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy:

- 51, 2, , SPRZEDAŻ HURTOWA PŁODÓW ROLNYCH I ŻYWYCH ZWIERZĄT
- 51, 51, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA PALIW STAŁYCH, CIEKŁYCH, GAZOWYCH ORAZ PRODUKTÓW POCHODNYCH
- 51, 53, , SPRZEDAŻ HURTOWA DREWNA, MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I WYPOSAŻENIA SANITARNEGO
- 52, 1, , SPRZEDAŻ DETALICZNA W NIE WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
- 52, 2, , SPRZEDAŻ DETALICZNA ŻYWNOŚCI, NAPOJÓW I WYROBÓW TYTONIOWYCH W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
- 52, 46, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA DROBNYCH WYROBÓW METALOWYCH, FARB I SZKŁA
- 52, 48, , POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
- 63, 1, , PRZEŁADUNEK, MAGAZYNOWANIE, I PRZECHOWYWANIE TOWARÓW
- 63, 2, , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT
- 45, , , BUDOWNICTWO
- 26, 40, Z, PRODUKCJA CERAMIKI BUDOWLANEJ
- 26, 5, , PRODUKCJA CEMENTU, WAPNA ORAZ GIPSU
- 26, 6, , PRODUKCJA WYROBÓW BETONOWYCH ORAZ GIPSOWYCH
- 26, 8, , PRODUKCJA WYROBÓW Z POZOSTAŁYCH MINERALNYCH SUROWCÓW NIEMETALICZNYCH
- 70, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
- 74, 14, A, DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
- 74, 84, , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA
- 93, 05, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEJ NIE SKLASYFIKOWANA
- 25, 23, Z, PRODUKCJA WYROBÓW Z TWORZYW SZTUCZNYCH DLA BUDOWNICTWA
- 17, 54, Z, PRODUKCJA WYROBÓW WŁÓKIENNICZYCH POZOSTAŁYCH, GDZIE INDEJ NIE SKLASYFIKOWANA
- 28, 12, Z, PRODUKCJA METALOWYCH ELEMENTÓW STOLARKI BUDOWLANEJ

POZOSTAŁE DANE HISTORYCZNE Z KRS

Dane podmiotu

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Forma prawna: SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Regon: 291651743
Nazwa firmy: PLAST-PRODUKT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Wcześniejsza rejestracja: RHB SĄD REJONOWY W KIELCACH WYDZIAŁ V GOSPODARCZY 3344
Czy umowa spółki cywilnej: NIE

Siedziba i adres podmiotu

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Siedziba: POLSKA ŚWIĘTOKRZYSKIE SKARŻYSKI SKARŻYSKO-KAMIENNA SKARŻYSKO-KAMIENNA
Adres: REJOWSKA 99 SKARŻYSKO-KAMIENNA 26-110 SKARŻYSKO-KAMIENNA POLSKA

Informacje o umowie

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Informacje o umowie i statucie: 30-10-2000

Czas na jaki utworzono spółkę

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Czas, na jaki utworzono spółkę: NIEOZNACZONY
Czy wspólnik może mieć jeden czy więcej udziałów: TAK

Kapitał spółki

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Wysokość kapitału zakładowego: 8000

Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Nazwa organu reprezentującego: ZARZĄD
Sposób reprezentacji spółki:
DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST OŚWIADCZENIE WOLI JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU.

Przedmiot działalności

W dniu rejestracji firma posiadała następujące dane

Przedmiot działania wg PKD: 51 2 SPRZEDAŻ HURTOWA PŁODÓW ROLNYCH I ŻYWYCH ZWIERZĄT
Przedmiot działania wg PKD: 51 5 SPRZEDAŻ HURTOWA PÓŁPRODUKTÓW I ODPADÓW POCHODZENIA NIEROLNICZEGO ORAZ ZŁOMU

POWIĄZANIA KAPITAŁOWE

INFORMACJE DOTYCZĄCE OSÓB

DŁUGOSZ, PIOTR PAWEŁ:

Nazwa firmy: DELTA SP. Z O.O.
Numer KRS: KRS 0000640923
W okresie: od 12.10.2016
Dotyczy: Zarząd
Stanowisko / Funkcja: PREZES ZARZĄDU

Nazwa firmy: FIREMONT SP. Z O.O.
Numer KRS: KRS 0000469710
W okresie: od 20.08.2014
Dotyczy: Udziałowcy
Udziały: 49 udz. o wart. 4 900,00 zł (100,00 zł / udz.)

Nazwa firmy: WOLVERINE SP. Z O.O.
Numer KRS: KRS 0000402042
W okresie: od 16.11.2011 do 05.12.2013
Dotyczy: Zarząd
Stanowisko / Funkcja: PREZES ZARZĄDU

Nazwa firmy: WOLVERINE SP. Z O.O.
Numer KRS: KRS 0000402042
W okresie: od 13.02.2014
Dotyczy: Prokura
Stanowisko / Funkcja: PROKURA SAMOISTNA

WOLANIN, STANISŁAW:

Nazwa firmy: 2 X J SP. Z O.O.
Numer KRS: KRS 0000128758
W okresie: od 11.05.2009
Dotyczy: Zarząd
Stanowisko / Funkcja: PREZES ZARZĄDU

WYKONANO 04.07.2020 14:50
04.05.2020 15:00

ZALEGŁOŚCI PŁATNICZE

Zaległości płatnicze pobrano: 04.02.2020 14:55

BGW - Baza Giełd Wierzytelności

Status:

Brak informacji

Zaległości płatnicze pobrano: 04.02.2020 14:55

