

# OPERAT SZACUNKOWY

*wartości nieruchomości, położonych na działkach nr  
433/58, 433/67, 471, 711, 1367/74 w Brzezinach w gminie  
Morawica, w powiecie kieleckim,  
w województwie świętokrzyskim*



## WYKONAŁ:

*mgr inż. Urszula Papka  
rzeczoznawca majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 1659*



*mgr inż. Urszula Papka  
biegły sądowy w zakresie  
szacowania nieruchomości  
przy Sądzie Okręgowym w Kielcach*

**mgr inż. URSZULA PAPKA**  
Biegły sądowy w zakresie szacowania  
nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Kielcach  
tel. 608-307-783

**Brzeziny 14 stycznia 2022**

**Agencja Obsługi Nieruchomości „PARCELA” Urszula Papka**  
ul. Sabinówek 3/17 25- 530 Kielce tel 608 307 783  
NIP 959- 007-90-41 REGON 260201458

---

## Spis treści

Zestawienie wartości	3
1. Podstawy formalno - prawne wyceny	4
1.1. Zleceniodawca	
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	
1.3. Cel wyceny	
1.4. Podstawa prawna wyceny	
1.5. Podstawy metodologiczne wyceny	
1.6. Źródła informacji o nieruchomości i rynku lokalnym	
1.7. Daty istotne dla wyceny	
2 Stan nieruchomości	5
2.1 Stan prawny nieruchomości	
2.2 Stan techniczno użytkowy nieruchomości	
2.3 Stan zagospodarowania	
2.4 Stan otoczenia	
3. Przeznaczenie nieruchomości	16
4. Analiza lokalnego rynku nieruchomości	21
5. Określenie sposobu wyceny i uwarunkowania prawne wyceny	22
6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	23
7. Zestawienie wartości	42
8. Ocena wiarygodności wartości rynkowej i wnioski końcowe	43
9. Klauzule i ograniczenia	43
Klauzula publikacji i wykorzystania	
Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy	
10. Załączniki	44

## *Zestawienie wartości nieruchomości*

### *Nieruchomości będące przedmiotem wyceny*

1. nieruchomość położona na działce nr **471** o pow. 0,5700 ha niezabudowanej oraz na działce nr **711** o pow. 0,1900 ha, zabudowanej domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Dla szacowanej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta KW KIIL/00013615/5.

2. nieruchomość położona na działce nr **433/58** o pow. 0,0967 ha stanowiąca drogę oraz na niezabudowanej działce nr **433/67** o pow. 0,0116 ha. Dla szacowanej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta KW KIIL/00089993/1.

3. nieruchomość położona na działce nr **1367/4** o pow. 0,1080 ha niezabudowana. Dla szacowanej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta KW KIIL/00073715/4.

<i>Nr działki</i>	<i>Powierzchnia działki w m<sup>2</sup></i>	<i>Wartość działki w zł</i>	<i>Wartość udziału w wysokości ½ w zł</i>
<b>471</b>	5700	337300	<b>168650</b>
<b>711</b>	1900	365120	<b>182560</b>
<b>433/58</b>	967	212521	<b>106260</b>
<b>433/67</b>	116	2598	<b>1299</b>
<b>1367/74</b>	1080	45446	<b>22723</b>
<b>Razem wartość wszystkich nieruchomości</b>		<b>962985</b>	<b>481 492</b>

## ***1. Podstawy formalno - prawne wyceny***

Operat szacunkowy został wykonany na zlecenie Pani Karoliny Nowackiej - Syndyka masy upadłości Stanisława Rabieja, prowadzącej postępowanie upadłościowe, sygnatura akt XVIII GUp1375/19.

### ***1.2. Przedmiot wyceny***

Przedmiotem wyceny jest prawo własności następujących nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowości Brzeziny w gminie Morawica, w powiecie kieleckim, w województwie świętokrzyskim:

1. nieruchomość położona na działce nr 471 o pow. 0,5700 ha niezabudowanej oraz na działce nr 711 o pow. 0,1900 ha, zabudowanej domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Dla szacowanej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta KW KIIL/00013615/5.

2. nieruchomość położona na działce nr 433/58 o pow. 0,0967 ha stanowiąca drogę oraz na niezabudowanej działce nr 433/67 o pow. 0,0116 ha. Dla szacowanej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta KW KIIL/00089993/1.

3. nieruchomość położona na działce nr 1367/4 o pow. 0,1080 ha niezabudowana. Dla szacowanej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta KW KIIL/00073715/4.

W zakres wyceny wchodzi powyższe trzy nieruchomości wraz z zabudowaniami, stanowiące zgodnie z działem II ksiąg wieczystych i rejestrem gruntów własność Anny Magdaleny Czopur. Na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 11 grudnia 2019 roku uznano czynności prawne tj umowy darowizny na rzecz Ewy Rabiej i Anny Czopur za bezskuteczne. Tak więc na podstawie wyroku współwłaścicielem powyższych nieruchomości jest Stanisław Rabiej w 1/2 części.

### ***1.3. Cel wyceny***

Operat szacunkowy sporządza się w celu określenia wartości powyższych nieruchomości, położonych w Brzezinach w gminie Morawica w powiecie kieleckim, w woj. świętokrzyskim dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, prowadzonym przez Syndyka Karolinę Nowacką.

### ***1.4. Podstawa prawna wyceny***

***Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi:***

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z21.10.2021r poz.1899)

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 2171 z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 26.03.2021 roku poz. 555) .

### ***1.5. Podstawy metodologiczne wyceny***

***Podstawę metodologiczną niniejszej wyceny stanowią :***

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Warszawa 2008 r
- Wycena nieruchomości - informacje, wyjaśnienia, przepisy, literatura zawodowa

### ***1.6 Źródła informacji o nieruchomości i rynku lokalnym***

***W celu sporządzenia niniejszej wyceny wykorzystano następujące informacje i materiały :***

- szczegółowe oględziny i pomiary nieruchomości w obecności Stanisława Rabieja i Anny Czopur,
- informacje uzyskane od Stanisława Rabieja, Anny Czopuri Syndyka,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Morawica – zmiana nr 3 planu
- informacje uzyskane z aktów notarialnych umowy sprzedaży w Starostwie Powiatowym w Kielcach, odnośnie cen sprzedaży działek gruntowych, niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, położonych na terenie powiatu kieleckiego,
- mapa ewidencyjna skala 1:2000,
- rejestr gruntów,
- księgi wieczyste,
- baza danych cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami mieszkalnymi woj. świętokrzyskiego WaloR.

### ***1.7. Daty istotne dla wyceny nieruchomości***

- Data dokonania oględzin – 05.10, 06.12.2021 r
- Data na którą określono wartość – 06.12.2021r
- Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 06.12.2021r
- Data sporządzenia operatu szacunkowego - 14.01. 2022r

## ***2. Stan nieruchomości***

### ***2.1 Stan prawny nieruchomości***

Księgi wieczyste

Rzeczoznawca w oparciu o udostępnione materiały i dokumenty ustalił, że szacowana nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i stanowi współwłasność Anny Magdaleny Czopur w ½ części oraz Stanisława Rabieja w ½ części, na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie ( *wyrok Sądu stanowi załącznik do operatu szacunkowego.*)  
W księgach wieczystych w dziale II widnieje wpis, że właścicielem nieruchomości jest Anna Czopur.

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Kielcach w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzone są następujące księgi wieczyste:

### 1. KW KIIL/00013615/5

#### *Dział I*

Nr bieżący nieruchomości	1
Położenie	Brzeziny gmina Morawica
numery działek	711, 471
Sposób korzystania	orne, pastwisko i zabudowane
Obszar całej nieruchomości	0,7600 ha

#### *Dział II*

Właściciel: Anna Magdalena Czopur ( Stanisław, Zofia) 1/1

#### *Dział III*

##### *Prawo osobiste*

Dożywotnia, bezpłatna służebność osobista mieszkania, polegająca na prawie zamieszkiwania w całym domu mieszkalnym i korzystaniu bez żadnych ograniczeń z pomieszczeń i urządzeń wspólnych na rzecz Zofii Alicji Rabiej i Stanisława Zygmunta Rabieja.

#### *Dział IV*

### 2. Hipoteka umowna zwykła

Suma (słownie), waluta **150000,00** (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) zł

Wierzytelność i stosunek prawny Lp. 1. 1 kredyt  
(numer wierzytelności / wierzytelność)

Termin zapłaty 2016-08-05

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną Lp. 1. **Bre Bank S.A. Oddział Bankowości Detalicznej w Łodzi (Multibank), Łódź,**  
(nazwa, siedziba, REGON)

### 3. Hipoteka umowna kaucyjna

Suma (słownie), waluta			<b>75000,00</b> (siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	Odsetki, inne koszty i należności uboczne
Termin zapłaty			2016-08-05
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		<b>Bre Bank S.A. Oddział Bankowości Detalicznej w Łodzi (Multibank), Łódź</b>
<b>4. Hipoteka umowna łączna</b>			
Suma (słownie), waluta			<b>360000,00</b> (trzysta sześćdziesiąt tysięcy) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	Pożyczka, oprocentowanie, umowne odsetki za opóźnienie, koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego, umowa pożyczki z dnia 03-11-2016 r.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	KI1L / 00073715 / 4 1
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	KI1L / 00089993 / 1 1
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		<b>Robert Stanisław Krasowski, Zygmunt, Leokadia</b>

**2. KW KI1L/00089993/1.*****Dział I***

Nr bieżący nieruchomości	2
Położenie	woj świętokrzyskie, pow. kielecki, gmina Morawica, miejscowość Brzeziny
numery działek	433/58, 433/67
Sposób korzystania	droga, R – grunty orne
Obszar całej nieruchomości	1083,0000 m2

***Dział II***

Właściciel: Anna Magdalena Czopur ( Stanisław, Zofia) 1/1

***Dział III***

Brak wpisu

**Dział IV**

1. Hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta

**360000,00** (trzysta sześćdziesiąt tysięcy) złWierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*)

Lp. 1. 1

Pożyczka, oprocentowanie, umowne odsetki za opóźnienie, koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego, umowa pożyczki z dnia 03-11-2016 r.

Księga współobciążona

Lp. 1. Nr księgi wieczystej

KI1L / 00073715 / 4

Nr hipoteki

1

Lp. 2. Nr księgi wieczystej

KI1L / 00089993 / 1

Nr hipoteki

1

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*)

Lp. 1.

**Robert Stanisław Krasowski, Zygmunt, Leokadia****3. KW KI1L/00073715/4.****Dział I**

Nr bieżący nieruchomości

4

Położenie

woj świętokrzyskie, pow. kielecki, gmina Morawica, miejscowość Brzeziny

numer działki

1367/74

Sposób korzystania

działka gruntu

Obszar całej nieruchomości

0,1080 ha

**Dział II**

Właściciel: Anna Magdalena Czopur ( Stanisław, Zofia) 1/1

**Dział III**

Brak wpisu

**Dział IV**

1. Hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta

**360000,00** (trzysta sześćdziesiąt tysięcy) złWierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek*)

Lp. 1. 1

Pożyczka, oprocentowanie, umowne odsetki za opóźnienie, koszty



prawny)

postępowania sądowego i egzekucyjnego,  
umowa pożyczki z dnia 03-11-2016 r.

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KI1L / 00073715 / 4
		Nr hipoteki	1
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KI1L / 00089993 / 1
		Nr hipoteki	1

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię  
drugie nazwisko, imię ojca, imię matki,  
PESEL*)

Lp. 1. **Robert Stanisław Krasowski, Zygmunt,  
Leokadia**

Wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych stanowią załącznik do operatu szacunkowego.

## Rejestr gruntów

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów dla obrębu Brzeziny podmiot ewidencyjny, rodzaje użytków i powierzchnię przedmiotu wyceny przedstawiają poniższe tabele:

Województwo                      świętokrzyskie  
Powiat                              kielecki  
Jednostka ewidencyjna      260412\_5Morawica obszar wiejski  
Obręb                                0004Brzeziny

<i>Podmiot ewidencyjny</i>				<i>Charakter stanu posiadania / udział</i>
Anna Magdalena Czopur Rodzice: Stanisław, Zofia Brzeziny ul. Chęcińska 105 26-026Morawica				Własność 1/1
<i>Numer działki</i>	<i>Użytki</i>	<i>Oznaczenie użytków</i>	<i>Pow. w ha</i>	<i>Podstawa prawna</i>
471	Pastwiska trwale	PsV	0,1400	KW 13615
	Grunty orne	RIVa	0,1200	
	Grunty orne	RV	0,2000	
	Grunty orne	RVI	0,1100	
	Razem pow.		<b>0,5700</b>	
711	Grunty rolne zabudowane	Br- RIVa	0,0600	KW 13615
	Grunty orne	RIVa	0,0900	
	Grunty orne	RV	0,0400	
	Razem pow.		<b>0,1900</b>	
433/58	Grunty orne	RVI	0,0967	KI1L/00089993/1
433/67	Grunty orne	RVI	0,0116	KI1L/00089993/1
1367/74	Grunty orne	RVI	0,1080	KI1L/00073715/4

Uproszczone wypisy z rejestru gruntów stanowią załącznik do operatu szacunkowego.

## **2.2 Opis nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym**

Szacowane nieruchomości położone są w Brzezinach w gminie Morawica, w powiecie kieleckim, w województwie świętokrzyskim. Wieś Brzeziny bezpośrednio przylega do miasta Morawica, będącego siedzibą władz miejsko gminnych. Wieś Brzeziny i Morawica oddalone są od miasta Kielce - miasta wojewódzkiego i siedziby powiatu kieleckiego o około 12 km. Gmina Morawica jest jedną z najlepiej rozwijających się gmin w powiecie kieleckim oraz w województwie świętokrzyskim. Jest gminą gdzie prowadzony jest szereg nowych inwestycji. Od stycznia 2017 roku Morawica otrzymała prawa miejskie. Przylegające do Morawicy miejscowości są zasiedlane przez napływających mieszkańców z miasta Kielce, którzy budują swoje domy. Miejscowość Brzeziny przylega do granic miasta Morawicy i jej główna droga - ulica Chęcińska ciągnie się kilka kilometrów w kierunku zachodnim jako droga wojewódzka Morawica – Chęciny. Droga ta łączy dwie główne drogi: drogę ekspresową S7 i drogę krajową nr 73. Miejscowość Brzeziny, która bezpośrednio graniczy z Morawicą również prężnie się rozwija. Od kilku lat powstają osiedla domów jednorodzinnych, usytuowane w oddaleniu od głównej drogi biegnącej przez wieś o kilkaset metrów, po jej południowej i północnej stronie.

### **2.2.1 Nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej KW KI1L/00013615/5**

#### **Działka nr 471 (niezabudowana)**

#### **Położenie i stan techniczno- użytkowy**

Działka nr 471 o powierzchni 0,5700 ha położona jest przy drodze wojewódzkiej nr 763, w odległości około 1200 m od centrum Morawicy. Położona jest pomiędzy ulicą Chęcińską od północy a ulicą Przemyslową od południa. Przy ul Chęcińskiej bezpośrednio przy działce znajduje się przystanek autobusowy. Ulica Chęcińska stanowi główną drogę w Brzezinach, jest to droga wojewódzka, bardzo ruchliwa nr 763 Morawica - Chęciny. Działka o szerokości około 28 m i długości około 203 m, w kształcie wydłużonego prostokąta. Szacowana działka od strony ul. Chęcińskiej położona jest w terenie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Od strony ulicy Przemysłowej położona jest w terenie zabudowy jednorodzinnej. Działka niezabudowana, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi grunt orny klasy RIVa, RV, RVI oraz pastwisko trwałe klasy PsV. Działka nie uprawiana rolniczo, w części północnej zadarniona trawą, aktualnie skoszona, od strony południowej nie koszona, porośnięta wysoką trawą i chwastami oraz kilkuletnimi, pojedynczymi samosiewami drzew liściastych.

Szacowana działka położona jest w terenie w pełni uzbrojonym tj. w energię elektryczną, wodociąg, kanalizację sanitarną, gaz ziemny. W poprzek działki przebiegają sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazu ziemnego. W środkowej części w poprzek działki przebiega napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia SN ( 15 kV) z ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pasami technicznymi o szerokości po 7,5 m od osi linii oraz w bliskiej odległości równoległe do sieci SN przebiega sieć energetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV z pasami technicznymi o szerokości 19 m od osi linii. Biorąc po uwagę ograniczenia zawarte w zmianie nr 3 planu szerokość pasów

wynosi 15 m i 38 m. Odległość pomiędzy pasami technicznymi wynosi około 16 m. Nieruchomość w całości położona jest w terenach budowlanych jednakże ze względu na ograniczenia w budowie domów mieszkalnych w środkowej części działki, około 1400 m<sup>2</sup> wyłączonych jest z zabudowy domu mieszkalnego.

Dojazd do działki z obydwu stron drogą nawierzchni asfaltowej. Od południa z obydwu stron przylega do działek zabudowanych domami mieszkalnymi. Od północy od strony wschodniej graniczy z działką zabudowaną, od strony zachodniej z działką nr 470 zabudowaną w jej południowej części.

### ***Stan zagospodarowania***

Działka niezabudowana, nie zagospodarowana, aktualnie od północy z pokoszoną trawą. Od południa porośnięta wysoką trawą i chwastami oraz pojedynczymi samosiewami drzew liściastych. Powierzchnia nieruchomości płaska, z niewielkim spadkiem w kierunku południowym. Działka wzdłuż dłuższych boków ogrodzona ogrodzeniami właścicieli sąsiednich działek.

### ***Działka nr 711 (zabudowana)***

#### ***Położenie i stan techniczno-użytkowy***

Działka nr 711 o pow. 1900 m<sup>2</sup> położona jest pomiędzy ulicą Chęcińską od strony południowej a ulicą Wrzosową od strony północnej. Działka od strony wschodniej przylega do działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w zabudowie bliźniaczej, od zachodu do działki zabudowanej budynkiem wolnostojącym mieszkalnym. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 15 m i długości około 128 m, od strony południowej zabudowana jest domem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, w zabudowie bliźniaczej, z dobudowanym gankiem. Do ganku dobudowany jest murowany garaż. W dalszej części podwórka znajduje się stary parterowy budynek mieszkalny, od wielu lat niezamieszkały, w zadowalającym stanie technicznym. Pozostała część działki nie jest zabudowana, uprawiana jest jako ogród przydomowy. Wjazd na działkę od ulicy Chęcińskiej drogą gruntową wysypaną żwirem. Działka w całości ogrodzona, ogrodzenie trzech boków wykonane z przeseł betonowych, prefabrykowanych. Od strony ulicy Wrzosowej w ogrodzeniu jest drugi wjazd na działkę z bramą z prętów stalowych. Od frontu działka ogrodzona jest siatką stalową rozciągniętą na słupkach stalowych z podmurówką oraz bramą wjazdową z furtką z prętów stalowych. Ogrodzenie metalowe malowane, z licznymi ogniskami korozji. Część przeseł betonowych mocno zużyta, popękana. Ogrodzenie w średnim stanie technicznym. Działka położona w terenie opętym uzbrojeniu technicznym. Stan zagospodarowania działki średni.

#### ***Budynki – opis techniczno-użytkowy***

#### ***Budynek mieszkalny***

Budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny, w zabudowie bliźniaczej, ze strychem nieużytkowym, położony przy ul. Chęcińskiej 105 wybudowany został w 1994 roku. Od strony południowej do budynku dobudowany został ganek, nad gankiem znajduje się zadaszony taras, pod gankiem poniżej poziomu gruntu

znajduje się niewielkie pomieszczenie kotłowni, do której często dostaje się woda gruntowa, powodująca niszczenie pieca co i zamakanie ścian kotłowni.

### *Opis techniczny*

#### **Konstrukcja**

- *fundamenty*

fundamenty betonowe wylewane, oraz ściany fundamentowe z bloczków betonowych

- *ściany nadziemia*

ściany nadziemia: parter wykonany z podwójnego pustaka żużlowego, ściany piętra z pustaka żużlowego i połówki siporeksu, z zewnątrz styropian grub. 5 cm, kominy z cegły ceramicznej, ściany z pęknięciami,

- *stropy, schody*

stropy żelbetowe, wylewane na mokro, schody wewnętrzne betonowe, okładane drewnem lakierowanym, balustrada wewnętrzna drewniana, schody zewnętrzne betonowe wylewane, obłożone płytkami gresu, na balkonie i tarasie balustrada metalowa,

- *dach*

dach dwupołaciowy, konstrukcja więźby dachowej drewniana, dach kryty eternitem falistym, podziurawionym w wielu miejscach, dach nieuszczelny, więźba dachowa w dużym stopniu uszkodzona, dach wymaga wymiany, rynny i rury spustowe PCV,

- *stolarka okienna i drzwiowa*

stolarka okienna PCV, parapety lastrykowe, stolarka drzwiowa płytowa i plyninowa, pełna i przeszklona, drzwi zewnętrzne wzmocnione

- *posadzki*

podłogi: na parterze i na piętrze podłogi wykonane z paneli podłogowych, położone na starych deskach, uszkodzonych przez korniki, panele nie zmieniane od 20 lat z wyjątkiem jednego pokoju na piętrze, w ganku, kuchni, w łazienkach podłogi wykonane z płytek terakoty, na balkonie i tarasie nad gankiem płytki gresu,

- *tynki i okładziny*

tynki wewnętrzne cementowo wapienne, zwykłe, brak gładzi gipsowej w łazienkach glazura do pełnej wysokości, w kuchni płytki glazury pomiędzy szafkami, na korytarzach panele ściennie,

elewacja zewnętrzna – tynk mineralny, cienkowarstwowy, ocieplenie z zewnątrz styropianem grubości 5 cm, elewacja w wielu miejscach zniszczona, tynk odspojony od styropianu,

ściany wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi,

- *elementy wykończenia*

w łazienkach kabinaprysznicowa, sedesy, bidet, umywalki, wanny, płytki glazury do pełnej wysokości,

- *instalacje*

instalacja elektryczna, instalacja wodna z sieci wiejskiej, kanalizacyjna do sieci wiejskiej, ciepła woda z pieca co, instalacja centralnego ogrzewania, piec na węgiel, grzejniki aluminiowe, brak podłączenia gazu ziemnego w domu.

## Program użytkowy

Nazwa	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
<i>Parter</i>	
ganek	5,16
pokój	13,75
pokój	19,56
Kuchnia	11,18
łazienka	6,72
Korytarz	6,75
Spizarka	4,58
Razem pow. użytkowa parteru	<b>67,7</b>
<i>piętro</i>	
korytarz	7,11
łazienka	6,91
Pokój	18,80
Pokój	17,95
pokój	10,26
Razem powierzchnia użytkowa piętra	<b>61,03</b>
Ogółem powierzchnia użytkowa budynku	<b>128,73</b>

### Ocena stanu technicznego budynku

Budynek w wieku 28 lat. Budynek wewnątrz wykończony, podłogi panelowe w dużym stopniu starte, położone na starych deskach podłogowych skornikowanych, ściany bez gładzi gipsowej. Jedna łazienka wykończona ponad 25 lat temu, wymaga remontu, druga łazienka wyremontowana około 12 lat, w dobrym stanie technicznym. Okładzina drewniana na schodach starta.

Elewacja budynku zniszczona, ocieplenie zbyt słabe ( 5 cm styropian), Na ścianach zewnętrznych widoczne są zacieki od opadów atmosferycznych na tynkach. Budynek nie posiada opaski wzdłuż ściany szczytowej, nie jest odizolowany od ziemi co powoduje podsiąkanie wody przez podmurówkę. Elewacja budynku do wymiany, budynek wymaga nowego, odpowiedniego ocieplenia. Dach od nowości nie wymieniany, w całości do wymiany ze względu na pokrycie eternitem ( szkodliwy azbest), które jest dodatkowo w wielu miejscach podziurawione i uszkodzona więźba dachowa drewniana oraz pękające ściany od przeciekającej wody. W budynku w ostatnim czasie tj. od 5 - 7 latnie wykonywane były żadne remonty. Standard wykończenia przeciętny. Stan techniczny budynku oceniam jako średni.

Do północnej ściany ganku został dobudowany parterowy garaż o pow. użytkowej 27,05 m<sup>2</sup>. Dwie ściany wykonane z bloczków betonowych, okna drewniane, tynki wewnętrzne i zewnętrzne. Dach jednospadowy konstrukcji drewnianej kryty papą bitumiczną. Brak stropu w garażu, drzwi blaszane, brama stalowa podnoszona napędem elektrycznym. Doprowadzona energia elektryczna. Posadzka betonowa. Ściana od ganku nie tynkowana. Budynek w dość dobrym stanie technicznym.

### ***Stary budynek mieszkalny***

Budynek murowany, parterowy, niepodpiwniczony, z 1965 roku, o pow. użytkowej 45,3 m<sup>2</sup>, od wielu lat nie zamieszkały i nie ogrzewany. W związku z tym nastąpiło przyspieszone niszczenie i nadmierne zużycie techniczne budynku. Budynek składa się z pokoju o pow. użytkowej 20,92 m<sup>2</sup>, kuchni o pow. użytkowej 14,42 m<sup>2</sup> i ganku o pow. użytkowej 9,96 m<sup>2</sup>. Wysokość pomieszczeń 2,36 m. Budynek wybudowany z pustaków żużlowych, strop drewniany, podłogi drewniane, posadowione bezpośrednio na piasku, w wielu miejscach zbutwiały. Tynki wewnątrz cementowo wapienne. Okna drewniane, nieszczelne, spaczone. W budynku jest instalacja elektryczna ale odcięty jest dopływ prądu. Centralne ogrzewanie z kuchni węglowej kaflowej, niesprawne, nieczynne, kuchnia węglowa jest uszkodzona i niesprawna. Grzejniki bardzo stare, żeliwne. Ściany z widocznymi pęknięciami, mocno zagrybione, zawilgocone. Dach dwuspadowy, kryty eternitem, częściowo uszkodzonym. Ściany z zewnątrz zamknięte od gruntu. Budynek w zadowalającym stanie technicznym, do kapitalnego remontu lub do rozbiórki.

Ogółem powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (gospodarczych) wynosi 72,35 m<sup>2</sup>. Średni stan techniczny budynków niemieszkalnych szacuję jako średni.

### ***Stan otoczenia nieruchomości***

Nieruchomość położona na działkach nr 471 i 711 o bardzo dobrym położeniu ogólnym, w odległości około 12 km od miasta Kielce, w odległości 1100 m od drogi nr 73 i od centrum miasta Morawica i bezpośrednio przy przystanku autobusowym. W centrum Morawicy znajduje się sieć lokali handlowych, usługowych, przychodnia zdrowia. Lokalizacja szczegółowa mniej korzystna ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu samochodowego. Otoczenie nieruchomości - teren zabudowany, zainwestowany, zagospodarowany, w pełni uzbrojony.

#### ***2.2.2 Nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej KW KI1L/00089993/1***

##### ***Działki nr 433/58, 433/67***

##### ***Położenie i stan techniczno-użytkowy***

Szacowane działki położone są w Brzezinach przy ul. Nidziańskiej. Znajdują się w ogrodzonej części terenu zabudowanego budynkami produkcyjno magazynowymi i biurowymi. Działka nr 433/58 o powierzchni 0,0967 ha stanowi drogę dojazdową od ulicy Nidziańskiej do budynków położonych na sąsiedniej działce. Działka w kształcie wydłużonego, łamanego prostokąta o szerokości około 7 m. Działka bezpośrednio przylega do ulicy o nawierzchni asfaltowej. Działka od strony południowej na połowie jej długości przylega do działki nr 433/67 o powierzchni 0,0116 ha i w drugiej części przylega do ogrodzenia w granicy z działką nr 433/55. Działka na całej długości jest utwardzona kostką betonową z krawężnikami po jednej stronie, z wyjątkiem wąskiego pasa o szerokości 1 m wzdłuż ogrodzenia. Nawierzchnia w dobrym stanie technicznym. Działka nr 433/67 o pow. 0,0116 ha w kształcie wąskiego, nieregularnego wydłużonego trójkąta usytuowana jest pomiędzy ogrodzeniem terenu a drogą wjazdową usytuowaną na

działce nr 433/58. Działka niezabudowana, nieutwardzona, stanowi grunt porośnięty trawą i obsadzona 10 tujami żywopłotowymi.

Nieruchomość położona jest w terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w II strefie eksploatacji kopalni i produkcji. Nieruchomość położona w terenie uzbrojonym w energię elektryczną, wodociąg, gazociąg.

### ***Stan zagospodarowania***

Działka nr 433/58 stanowiąca drogę wewnętrzną, utwardzona kostką betonową z krawężnikami. Działka nr 433/67 stanowi grunt porośnięty trawą i na niewielkim fragmencie 10 tujami. Powierzchnia nieruchomości płaska, wyrównana.

### ***Stan otoczenia***

Nieruchomość położona na działkach nr 433/58 i 433/67 o dobrym położeniu ogólnym, w odległości około 14 km od miasta Kielce i około 1 km od drogi wojewódzkiej. Położona w terenie produkcyjnym, magazynów, składów, blisko strefy wydobywania kopalni, w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej. Bezpośrednie otoczenie stanowią budynki produkcyjne, magazynowe. Otoczenie nieruchomości - teren zabudowany, zainwestowany, zagospodarowany.

## ***2.2.3 Nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej KW KI1L/00073715/4***

### ***Działka nr 1367/74***

#### ***Położenie i stan techniczno- użytkowy***

Szacowana działka nr 1367/74 położona jest w Brzezinach przy ul. Zacisznej. Działka w kształcie prostokąta, o powierzchni 1080 m<sup>2</sup> usytuowana jest w południowej części miejscowości, na uboczu, blisko zbiornika wodnego, powstałego po wydobywaniu piasku, blisko rzeki Czarnej Nidy i kompleksu leśnego. Działka położona jest w kompleksie podobnych działek, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Dojazd drogą gruntową. Położona w terenie uzbrojonym w energię elektryczną. Działka zgodnie z rejestrem gruntów nie użytkowana, nie uprawiana, nie zagospodarowana, porośnięta trawą, chwastami oraz kilkunastoma drzewami sosny w różnym wieku. Od strony południowej przylega do części ogrodzenia sąsiedniej nieruchomości zabudowanej domem letniskowym. Z pozostałych stron przylega do działek niezabudowanych. Na jednej z działek w bliskiej odległości został wybudowany nowy dom mieszkalny. Działka zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego położona jest w terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

### ***Stan zagospodarowania***

Działka nr 1367/74 nieużytkowana, nie zagospodarowana, porośnięta trawą, chwastami oraz pojedynczymi drzewami sosny. Powierzchnia nieruchomości płaska. Położona w terenie uzbrojonym tylko w energię elektryczną. Dojazd drogą gruntową z licznymi dołkami.

### *Stan otoczenia*

Nieruchomość o bardzo dobrym położeniu ogólnym, w odległości około 14 km od miasta Kielce. Położona w terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, w kompleksie działek wydzielonych pod zabudowę. Bezpośrednie otoczenie stanowią działki niezabudowane, z jedną działką zabudowaną budynkiem letniskowym oraz drugą z nowym domem mieszkalnym. Otoczenie dalszenieruchomości - teren z rozproszoną zabudową, blisko lasu, rzeki, zbiornika wodnego, nie zainwestowany, niezagospodarowany, z drogą gruntową.

*Dokumentacja fotograficzna nieruchomości stanowi załącznik do operatu szacunkowego .*

*Fragmety mapy ewidencyjnej w skali 1:2000 z zaznaczonymi działkami stanowią załącznik do operatu szacunkowego.*

### **3. Przeznaczenie nieruchomości**

Szacowane nieruchomości położone są w terenie dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Morawica.

Zgodnie ze zmianą nr 3 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Morawica, zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy w Morawicy Nr XL/452/14 z dnia 30 września 2014 roku, nieruchomości położone w Brzezinach w gminie Morawica usytuowane są w następujących terenach:

Działka nr 471 - znajduje się od strony ul. Chęcińskiej w terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jednorodzinnej i zagrodowej istniejące) oznaczonych symbolem **K.I-MM1**, środkowa część w terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem **D.I-ikl.MN3**, południowa część od ulicy Przemysłowej znajduje się w terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem **D.I-e.MN2**.

skrót **I, II** oznacza

**I**- strefa intensywnego wielofunkcyjnego rozwoju Kielce-Morawica,

**II** - strefa eksploatacji kopalni i produkcji,

skrót **ikl** oznacza :

**i**– obszar na terenie strefy ograniczeń zagospodarowania ujęć wody stopnia I, II i III ograniczenia w użytkowaniu wynikające z § 18,

**k**– obszar w pasie technicznym linii elektroenergetycznej 220kV, 110kV i 15kV - ograniczenia w użytkowaniu wynikające z § 44,

**l**– obszar w strefie ochronnej rowów melioracyjnych i cieków odwadniających – ograniczenia w użytkowaniu wynikające z § 10,

skrót **e** oznacza

**e**– obszar na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu - ograniczenia w użytkowaniu wynikające z § 11,

dla obszaru **k**

4. utrzymuje się przebieg istniejących linii 220kV i 110 kV wraz z pasami technicznymi oszerokości dla linii 220 kV – 25 m od osi linii oraz dla linii 110 kV – 19 m od osi



linii, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, dla których określa się następujące zasady zagospodarowania:

- a) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- b) nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- c) nie należy sadzić drzew,
- d) nie należy zalesiać terenów,
- e) nie tworzyć nasypów i składów materiałów pod liniami,
- f) lokalizacja budowli zawierających niebezpieczne pożarowo materiały i substancje, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie linii technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii,
- g) dopuszcza się przebudowę linii ;

5) dla linii SN ustala się pasy techniczne o szerokości po 7,5 m od osi linii, dla których obowiązują ograniczenia określone w pkt 4;

Działki nr **433/58, 433/67** znajdują się w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonej symbolem **P D.II-I.P**

Działka nr **1367/74** - znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN3** oraz w terenach dróg **3 KDW . D.I-e.MN3, 3KDW**

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem identyfikacyjnym **MM1** – ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) pomieszczenia o funkcji usługowej wbudowane w budynki mieszkalne, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu,
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - c) obiekty usługowe, handlowe, produkcyjne,
  - d) drogi, dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń;

3) ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów,
- b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie takich obiektów produkcyjnych i usługowych, których oddziaływanie nie przekracza granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- c) wymóg realizacji zieleni wysokiej i niskiej w formie ogrodów przydomowych lub zieleni urządzonej;

4) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
- b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku zmiany planu, na terenach dla których nie wyznaczono linii zabudowy stosuje się ustalenia § 40 ust. 5,
- d) minimalna ilość stanowisk postojowych – 2 stanowiska na mieszkanie (w tym 1 miejsce garażowe) oraz 1 stanowisko na 4 pracowników i 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup>

---

powierzchni użytkowej usług, w tym handlu, przy zachowaniu wymogu zapewnienia w granicach działki 100% potrzeb parkingowych;

5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- a) ogranicza się wysokość nowoprojektowanych budynków mieszkalnych, do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe); maksymalny pionowy wymiar nowoprojektowanych budynków – 10 m,
- b) ogranicza się wysokość nowoprojektowanych budynków produkcyjnych i usługowych oraz gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - do 10 m,
- c) ogranicza się wysokość budynków gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wolnostojących garaży - wysokość obiektu – dwie kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość 6,8 m,
- d) wysokość poziomu parteru budynku mierzona od projektowanego, najniższej położonego poziomu terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie może być większa niż 1,20m,
- e) dachy głównej bryły nowoprojektowanych budynków mieszkalnychjednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- f) dachy budynków usługowych, produkcyjnych oraz gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie do 45° lub płaskie,
- g) dachy budynków gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojących garaży – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
- h) dopuszcza się lukarny o dachach symetrycznych i w formie „wolego oka” oraz okna połaciowe,
- i) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pastelowa; wymóg podkreślenia cokołu, nakazuje się wykorzystanie w elewacji frontowej drewna i/lub kamienia,
- j) kolorystyka dachów – ciemnoczerwona, brązowa, popielata.

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem identyfikacyjnym **\*MN2, \*MN3, \*MN4, \*MN5** – ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające –pomieszczenia o funkcji usługowej wbudowane w budynki mieszkalne, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, urzędzenia i obiekty towarzyszące, obiekty usługowe, handlowe, drogi, dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów,
  - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie takich obiektów produkcyjnych i usługowych, których oddziaływanie nie przekracza granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
  - c) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,
  - d) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych wolnostojących dla potrzeb mieszkańców,

e) wymóg realizacji zieleni wysokiej i niskiej w formie ogrodów przydomowych lub zieleni urządzonej;

4) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenów oznaczonych \*MN2, \*MN3 – 30%,

- dla terenów oznaczonych \*MN4 i \*MN5 – 20%,

b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów oznaczonych \*MN2, \*MN3 – 50%,

- dla terenów oznaczonych \*MN4 i \*MN5 – 60%,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku zmiany planu, na terenach dla których nie wyznaczono linii zabudowy stosuje się ustalenia § 40 ust. 5,

d) minimalna ilość stanowisk postojowych – 2 stanowiska na mieszkanie (w tym 1 miejsce garażowe) oraz 1 stanowisko na 4 pracowników i 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym handlu, przy zachowaniu wymogu zapewnienia w granicach działki 100% potrzeb parkingowych;

5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

a) ogranicza się wysokość nowoprojektowanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe); maksymalny pionowy wymiar nowoprojektowanych budynków – 10 m,

b) ogranicza się wysokość nowoprojektowanych produkcyjnych i usługowych- do 9m,

c) ogranicza się wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży - wysokość obiektu – dwie kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość 6,8 m,

d) wysokość poziomu parteru budynku mierzona od projektowanego, najniższego położonego poziomu terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie może być większa niż 1,20m,

e) dachy głównej bryły nowoprojektowanych budynków mieszkalnychjednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie,

f) dachy budynków usługowych, produkcyjnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie do 45° lub płaskie,

g) dachy budynków gospodarczych i wolnostojących garaży – płaskie lub

jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie do 45°, h) dopuszcza się lukarny o dachach symetrycznych i w formie „wolego oka” orazokna połączone,

i) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pastelowa; wymóg podkreślenia cokółu, nakazuje się wykorzystanie w elewacji frontowej drewna i/lub kamienia,

j) kolorystyka dachów – ciemnoczerwona, brązowa, popielata.

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem identyfikacyjnym \*P, P1 – ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe –zabudowa produkcyjna i magazynowa, składy;

2) przeznaczenie uzupełniające - urzędnia i obiekty towarzyszące, w tym urzędnia produkcyjne, urzędnia produkcji budowlanej, place składowe i manewrowe, obiekty usług handlowych, gastronomicznych i rzemiosła, urzędnia infrastruktury technicznej, w tym do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych z wyjątkiem

siłowni wiatrowych, budynki zaplecza administracyjno – technicznego, budynki socjalne z dopuszczeniem wbudowanych mieszkań, drogi, dojścia, dojazdy parkingi itp., obiekty małej architektury, zielen komponowana;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się,
- b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku zmiany planu, na terenach dla których nie wyznaczono linii zabudowy stosuje się ustalenia § 40 ust. 5,
- d) minimalna ilość stanowisk postojowych:
  - dla terenów P – 4 miejsce postojowe na 10 pracowników,
  - dla terenów P1 – 6 miejsce postojowych na 10 pracowników;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny pionowy wymiar budynków produkcyjnych i magazynowych – 20 m, dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wyższej wysokości,
- b) maksymalny pionowy wymiar nowoprojektowanych budynków innych niż produkcyjne i magazynowe – 12 m,
- c) dachy głównej bryły nowoprojektowanych budynków produkcyjnych i magazynowych – jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45o lub płaskie,
- d) dachy głównej bryły nowoprojektowanych budynków innych niż produkcyjne i magazynowe – płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
- e) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pastelowa;

5) zasady zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów,
- b) wymóg realizacji komponowanej zieleni niskiej i wysokiej o charakterzeizolacyjnym i szerokości minimalnie 5 m przy granicy terenu z terenamimieszkanowymi lub usług publicznych, usług oświaty i kultury, usług kultureligijnego.

**3KDW-** teren istniejących i projektowanych pasów drogowych – drogi wewnętrzne, jednojezdniowe, szerokość jezdni minimum 4,50m, dopuszcza się ciąg pieszojezdny, dopuszcza się mniejszą szerokość pod warunkiem, że szerokość drogizapewni możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanychwynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Dopuszcza sięprowadzenie ciągów infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą drogi podwarunkiem, że zapewniona zostanie możliwość umieszczenia wszystkichelementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji drogi.

*Fragmenty rysunku ze zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 2 do operatu szacunkowego.*

---

## 4. Analiza lokalnego rynku nieruchomości

### A. Rodzaj rynku

Analizą objęto rynek nieruchomości o podobnej funkcji i przeznaczeniu tj. nieruchomości gruntowych, niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi oraz przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i magazynową, składy.

### B. Obszar rynku

Badaniem rynku objęto nieruchomości położone na terenie gminy Morawica oraz z powodu braku podobnych transakcji teren całego powiatu kieleckiego.

### C. Okres badania cen

Ze względu na dokładniejsze badanie rynku przyjęto dłuższy okres monitorowania cen tj. od grudnia 2019 roku do grudnia 2021 roku tj. ostatnie 24 miesiące.

### D. Analiza rynku lokalnego

Szacowana nieruchomość położona jest w Brzezinach w gminie Morawica. Jest to od niedawna gmina miejska, przylegająca bezpośrednio do miasta wojewódzkiego - Kielce. Analizą objęto rynek gminy Morawica, który jest dobrze rozwinięty. Najwięcej sprzedaje się gruntów pod budowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast transakcji sprzedaży gruntów rolnych zawiera się sporadycznie. Obrót gruntami rolnymi jest niewielki. Duże ilości gruntów rolnych zostały przekształcone na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Ceny gruntów budowlanych w badanym okresie czasu były bardzo różne. Najwyższe ceny uzyskuje się za nieruchomości położone najbliżej miasta Kielce ( Dyminy i Bilcza ), niższe ceny w przyległych do Morawicy miejscowościach (Łabędziów, Bieleckie Młyny, Brzeziny). najtańsze grunty są w części południowej gminy, w miejscowościach położonych w na południe od Morawicy. Dlatego też do wyceny gruntów budowlanych przyjęto nieruchomości położone w Brzezinach. W zależności głównie od położenia szczegółowego, uzbrojenia, dojazdu i parametrów działki ceny jednostkowe gruntu kształtowały się od około 40 zł do około 85 zł. Analizując ceny osiągnięte na badanym terenie można zauważyć dość dużą rozpiętość cen, spowodowaną lokalizacją nieruchomości, parametrami fizycznymi działek.

Z powodu braku wystarczającej ilości podobnych transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi piętrowymi, badaniem i analizą objęto tereny wiejskie powiatu kieleckiego. W ciągu ostatnich 24 miesięcy na skutek pandemii nastąpiły dość duże zmiany na rynku nieruchomości w powiecie kieleckim. Na początku lockdown spadła liczba zawieranych transakcji a po upływie kilku miesięcy rynek uległ wyraźnemu ożywieniu. Najbardziej wzrosły ceny nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w stanie surowym, do wykończenia i domów prawie nowych oraz do około 10-15 lat. Dla starszych domów, piętrowych ceny nie wzrosły znacząco z powodu niskiego popytu na tego typu zabudowę.

Analizując ten segment rynku nieruchomości na terenie objętym badaniem należy stwierdzić, że ceny w badanym okresie czasu, utrzymywały się na prawie jednakowym poziomie. Trend zmiany cen transakcyjnych w ciągu badanego okresu czasu nie był statystycznie istotny, dlatego też nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu od daty zawarcia transakcji. Do wyceny gruntów przyjęto transakcje jak najbardziej aktualne i najbliższe daty wyceny.

Grunty o przeznaczeniu przemysłowym są bardzo rzadko sprzedawane. Dlatego też do badania cen gruntów o przeznaczeniu przemysłowym przyjęto transakcje zawarte w terenie wiejskim w województwie świętokrzyskim. Ceny takich gruntów kształtowały się od 15 zł/m<sup>2</sup> do około 23 zł /m<sup>2</sup>.

#### E. Rynkowe cechy nieruchomości

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rzeczoznawca ustalił, że na ceny nieruchomości niezabudowanych mają wpływ następujące cechy rynkowe:

- położenie ogólne nieruchomości,
- położenie szczegółowe, sąsiedztwo
- uzbrojenie techniczne terenu
- - kształt i wielkość działki
- dojazd do nieruchomości

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym rzeczoznawca ustalił, że na ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi mają wpływ następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja ogólna
- lokalizacja szczegółowa
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- standard wykończenia
- stan techniczny budynków gospodarczych
- wielkość budynków gospodarczych,
- wielkość działki,
- uzbrojenie terenu

### ***5. Określenie sposobu wyceny i uwarunkowania prawne wyceny.***

W myśl art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 21.10.2021 r. poz.1899) „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Do określenia rynkowej wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, metodę porównania parami.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za

nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Z opisanej w punkcie 4 operatu analizy rynku wynika, że istnieje udokumentowany obrót nieruchomościami niezabudowanymi oraz zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi a także cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen. Określenia wartości nieruchomości dokonano przyjmując, że wartość wycenianych nieruchomości jest równa cenie jaką uzyskano za nieruchomości podobne przy założeniu, że nie zachodziły szczególne warunki sprzedaży. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Trend zmiany cen transakcyjnych dla tego segmentu rynku w ciągu badanego okresu czasu nie był statystycznie istotny, dlatego też nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu od daty zawarcia transakcji.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Do oszacowania działki stanowiącej drogę utwardzoną kostką rzeczoznawca zastosował podejście kosztowe, metodę scalonych normatywów otrzymując wartość odtworzeniową nieruchomości. Metodologię wyceny oparto na wymogach określonych w Dziale IV, Rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz w powszechnych krajowych zasadach wyceny.

Oszacowana wartość nieruchomości stanowić będzie podstawę do ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **6. Oszacowanie rynkowej wartości nieruchomości**

Oszacowanie wartości nieruchomości zostanie wykonane w podejściu porównawczym metodą porównania parami. Ponieważ szacowane nieruchomości różnią się między sobą, zostaną wycenione poszczególne nieruchomości oddzielnie.

### ***Procedura postępowania przy metodzie porównania parami***

- zebranie niezbędnych danych o wycenianej nieruchomości,
- wybór cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości,
- przeprowadzenie analizy rynku lokalnego w oparciu o dostępne akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz zabudowanych,
- przeprowadzenie analizy rynku regionalnego w oparciu o dostępne akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- wybór nieruchomości o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny
- przeprowadzenie oględzin nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania
- zastosowanie współczynników korygujących różnice między nieruchomością wycenianą i nieruchomościami przyjętymi do porównania

- ustalenie wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu w wycenianej nieruchomości jako średnia z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ostateczne ustalenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

### **Działka zabudowana nr 711**

Na podstawie badania rynku wybrano transakcje sprzedaży gruntów stanowiących prawo własności, najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem cech rynkowych. W poniższej tabeli zestawiono transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi przyjęte do dalszych obliczeń.

<i>Lp</i>	<i>Położenie</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Powierzchnia gruntu w m2</i>	<i>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego w m2</i>	<i>Cena transakcyjna w zł</i>	<i>Cena w zł/m2 pow. użytkowej bud. mieszkalnego</i>
1	Micigózd gmina Piekoszów powiat kielecki	30.08.2021	1281	120	384000	<b>3200</b>
2	Wolica gmina Chęciny powiat kielecki	29.07.2021	1613	130	410000	<b>3154</b>
3	Cmińsk Kościelny gmina Miedziana Góra powiat kielecki	17.03.2021	900	148	400000	2703
4	Szczukowice gmina Piekoszów powiat kielecki	09.10.2020	2200	159,5	39000	2445
5	Mąchocice Kapitulne	09.10.2020	1517	100,9	250000	2478
6	Brudzów gmina Morawica powiat kielecki	22.09.2020	527	125	275000	2200
7	Dobrzyszów gmina Łopuszno powiat kielecki	22.07.2020	3008	140	350000	2500
8	Starochęciny gmina Chęciny powiat kielecki	11.03.2020	950	120	280000	<b>2333</b>

Do określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi do porównania z nieruchomością wycenianą wybrano trzy nieruchomości zabudowane o takim samym stanie prawnym, położone w powiecie kieleckim.

A. Nieruchomość położona w miejscowości Micigózd w gminie Piekoszów w powiecie kieleckim na działce o pow. 1281 m<sup>2</sup>. Działka zabudowana domem jednorodzinny piętrowym o powierzchni użytkowej 120 m<sup>2</sup> oraz dwoma budynkami gospodarczymi o pow. użytkowej 76 m<sup>2</sup> w dość dobrym stanie technicznym. Budynek z lat osiemdziesiątych XX wieku, po częściowym remoncie, dach dwuspadowy kryty blachą, budynek ocieplony. Lokalizacja ogólna dobra, szczegółowa korzystna, dojazd dobry. Stan techniczny budynku



dobry, wykończenie standardowe. Uzbrojenie terenu niepełne: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, Działka ogrodzona, zagospodarowana. Wykończenie standardowe. Nieruchomość sprzedana w sierpniu 2021 roku za 384000 zł. W przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku mieszkalnego cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła 3200 zł.

B. Nieruchomość położona w Wolicy w gminie Chęciny w powiecie kieleckim na działce o pow. 1613 m<sup>2</sup>. Działka zabudowana domem jednorodzinny piętrowym o powierzchni użytkowej 130 m<sup>2</sup> oraz garażem o pow. 22 m<sup>2</sup> w dość dobrym stanie technicznym. . Budynek z lat osiemdziesiątych XX wieku, po remoncie, dach kopertowy kryty blachą, budynek ocieplony. Lokalizacja ogólna dobra, szczegółowa mniej korzystna ( bliskość torów kolejowych), dojazd dobry. Stan techniczny budynku dobry, wykończenie standardowe. Uzbrojenie terenu częściowe: wodociąg, energia elektryczna, Działka ogrodzona, zagospodarowana. Wykończenie standardowe. Nieruchomość sprzedana w lipcu 2021 roku za 410000 zł. W przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku mieszkalnego cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła 3154 zł.

C. Nieruchomość położona w Szczukowicach w gminie Piekoszów w powiecie kieleckim na działce o pow. 2200 m<sup>2</sup>. Działka zabudowana domem jednorodzinny piętrowym o powierzchni użytkowej 159,5 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym o pow. 25,8 m<sup>2</sup> w dobrym stanie technicznym. . Budynek z lat osiemdziesiątych XX wieku, do remontu, dach dwuspadowy kryty eternitem. Lokalizacja ogólna dobra, szczegółowa korzystna, dojazd dobry. Stan techniczny budynku średni, wykończenie standardowe. Uzbrojenie terenu niepełne : kanalizacja sanitarna, wodociąg, energia elektryczna, Działka ogrodzona, zagospodarowana. Wykończenie standardowe. Nieruchomość sprzedana w październiku 2020 roku za 390000 zł. W przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku mieszkalnego cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła 2445 zł.

Dla tego segmentu rynku w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku mieszkalnego

minimalna cena sprzedaży wyniosła 2200zł / m<sup>2</sup>  
maksymalna cena 3200 zł /m<sup>2</sup>  
 $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3200 - 2200 = 1000 \text{ zł}$

### Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	10	100
2	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie	15	150
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	20	200
4	Standard wykończenia	15	150
5.	Stan techniczny budynków gospodarczych	10	100
6	Wielkość budynków gospodarczych	10	100
7	Wielkość działki	10	100
8	Uzbrojenie terenu	10	100
	$\Sigma$	100	1000

Rzeczoznawca przyjął następującą gradację poszczególnych cech rynkowych:

*Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych*

<i>L.p.</i>	<i>Cecha rynkowa</i>	<i>Ocena</i>	<i>Opis</i>
1.	Lokalizacja ogólna	dobra	Położenie blisko miasta, siedziby gminy
		średnia	Położenie w większym oddaleniu od miasta, siedziby gminy
2.	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	Korzystna	Położenie w terenie zabudowanym, przy drogach asfaltowych, z dobrym dojazdem, w niewielkich odległościach od głównych dróg,
		mniej korzystna	Położenie w terenie zabudowanym, przy głównych drogach o dużym natężeniu ruchu
		słaba	Położenie przy drogach o gorszej nawierzchni, oddalonych od centrum
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	dobry	budynek dobrze utrzymany, po remoncie, zużycie 25% do 30 %
		dość dobry	budynek po częściowym remoncie, zużycie 31 % - 35%
		średni	Budynek wymagający remontu, zużycie techniczne 36- 40%
4.	Standard wykończenia	standardowy	standard wykończenia przeciętny, elementy wykończenia z typowych materiałów,
		niski	Elementy wykończenia zużyte lub ich brak
5	Stan techniczny budynków gospodarczych	dobry	Budynek prawidłowo konserwowany, wykonywane drobne remonty
		dość dobry	widoczne uszkodzenia, ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu; celowy remont zabezpieczający
		średni	budynki wymagają remontu
6	Wielkość budynków gospodarczych	korzystna	Powierzchnia budynków od 51 m <sup>2</sup> do 100 m <sup>2</sup>
		mniej korzystna	Powierzchnia budynków od 26 -50 m <sup>2</sup>
		średnia	Powierzchnia budynków do 25 m <sup>2</sup>
7	Wielkość działki	bardzo korzystna	Powierzchnia powyżej 2200 m <sup>2</sup>
		korzystna	Powierzchnia od 1501 do 2200 m <sup>2</sup>
		mniej korzystna	Powierzchnia 1001 - 1500 m <sup>2</sup>
		słaba	Powierzchnia od 500 do 1000 m <sup>2</sup>
8	Uzbrojenie terenu	bardzo dobre	Pełne uzbrojenie terenu( cztery media: E, W, K, G)
		dobrze	Niepełne uzbrojenie terenu ( 3 media)
		średnie	Częściowe uzbrojenie terenu ( dwa media)

Charakterystykę szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych przedstawia poniższa tabela

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Lokalizacja ogólna	dobra	dobra	dobra	dobra
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	mniejkorzystna	korzystna	mniejkorzystna	korzystna
Stan techniczny budynku mieszkalnego	średni	dobry	dobry	średni
Standard wykończenia	standardowy	standardowy	standardowy	standardowy
Stan techniczny budynków gospodarczych	średni	dość dobry	dość dobry	dobry
Wielkość budynków gospodarczych	korzystna	korzystna	średnia	średnia
Wielkość działki	korzystna	mniejkorzystna	korzystna	korzystna
Uzbrojenie terenu	bardzo dobre	dobre	średnie	dobre

*Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych*

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość A

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	10	100	0
2	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	15	150	-75
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	20	200	-200
4	Standard wykończenia	15	150	0
5	Stan techniczny budynków gospodarczych	10	100	-50
6	Wielkość budynków gospodarczych	10	100	0
7	Wielkość działki	10	100	33
8	Uzbrojenie terenu	10	100	50
	<b>Σ</b>	<b>100</b>	<b>1000</b>	<b>-242</b>

Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej A : 3200 -242 = 2958 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość B

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	10	100	0
2	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	15	150	0
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	20	200	-200
4	Standard wykończenia	15	150	0
5	Stan techniczny budynków gospodarczych	10	100	-50
6	Wielkość budynków gospodarczych	10	100	100
7	Wielkość działki	10	100	0

8	Uzbrojenie terenu	10	100	100
	Σ	100	1000	-50

Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej B : 3154 -50= 3104 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość C

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC(waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m2]	Poprawki [zł/m2]
1	Lokalizacja ogólna	10	100	0
2	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	15	150	-75
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	20	200	0
4	Standard wykończenia	15	150	0
5	Stan techniczny budynków gospodarczych	10	100	-100
6	Wielkość budynków gospodarczych	10	100	100
7	Wielkość działki	10	100	0
8	Uzbrojenie terenu	10	100	50
	Σ	100	1000	-25

Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej C : 2445 - 25 = 2420 zł/m<sup>2</sup>

$$W = \frac{2958 + 3104 + 2420}{3} = 2836,33 \text{ zł/m}^2$$

**tak więc wartość rynkowa działki zabudowanej nr 711 wynosi:**

$$W^R_N = 128,73 \text{ m}^2 \times 2836,33 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{365120 \text{ zł}}$$

Słownie: trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy sto dwadzieścia zł

**Wartość udziału w działce nr 711 w wysokości ½ przysługująca upadłemu Stanisławowi Zygmuntowi Rabiejowi wynosi:**

$$W^R_{\text{udz.}} = 365120 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = \mathbf{182\ 560 \text{ zł}}$$

Słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt zł

### ***Działka niezabudowana nr 471***

Wartość działki niezabudowanej określono w podejściu porównawczym metodą porównania parami. Z tytułu upływu czasu nie korygowano cen transakcyjnych.

***Procedura postępowania w metodzie porównania parami taka jak poprzednio***

Z dostępnych transakcji wybrano następujące transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Brzezinach w gminie Morawica, w terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe podobnych do nieruchomości wycenianej.

Lp	Położenie Obręb	Data transakcji	Powierzchnia działek	Cena transakcyjna	Cena za 1 m <sup>2</sup>
1	Brzeziny ul. Skowrona	19.07.2021	3327	210 000	63,12
2	Brzeziny ul. Wrzosowa	24.06.2021	2979	198 000	<b>66,47</b>
3	Brzeziny ul. Leśna	13.04.2021	4000	228000	57,00
4	Brzeziny ul. Przemysłowa	26.02.2021	2000	170000	<b>85,00</b>
5	Brzeziny ul. Wrzosowa	09.10.2020	3991	200000	<b>65,15</b>

Na podstawie badania rynku wybrano transakcje sprzedaży gruntów najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej pod względem cech rynkowych i przyjęto:

Minimalną cenę sprzedaży  $57\text{zł}/\text{m}^2$   
Maksymalną cenę sprzedaży  $85\text{zł}/\text{m}^2$   
 $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 85 - 57 = 28\text{zł}$

#### Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	40	11,20
2	Uzbrojenie terenu	25	7,00
3	Wielkość nieruchomości	15	4,20
4	Dojazd do nieruchomości	20	5,60
	$\Sigma$	100	28

#### Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb wyceny, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja szczełółowa, sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	teren zabudowany, zainwestowany, korzystne położenie przy bocznych, mało ruchliwych drogach
		mniej korzystna	teren zabudowany, zainwestowany, mniej korzystne położenie przy głównych, ruchliwych drogach
		średnia	teren mniej zainwestowany, słabiej zagospodarowana okolica, położenie na peryferiach, sąsiedztwo gorsze
		słaba	teren nie zainwestowany, poza terenem zabudowanym

2.	Uzbrojenie terenu	bardzo dobre	pełne uzbrojenie terenu ( E, W , K, G)
		dobrze	niepełne, uzbrojenie ,trzy media z katalogu prąd, woda, kanalizacja, gaz
		średnie	częściowe (dwa media z katalogu prąd, woda, kanalizacja , gaz)
		podstawowe	uzbrojenie w energię elektryczną
3.	Wielkość nieruchomości	korzystna	działka od 2000 - 2999 m <sup>2</sup>
		mniej korzystna	działka od 3000 - 3999 m <sup>2</sup>
		średnia	działka od 4000 m <sup>2</sup>
4.	Dojazd do nieruchomości	korzystny	dojazd drogą asfaltową
		średni	działka utwardzona o gorszej nawierzchni
		słaby	droga gruntowa

### ***Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania***

Do porównania z nieruchomością szacowaną wykorzystano następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane:

A. Nieruchomość niezabudowana, położona w Brzezinach przy ul. Wrzosowej na działce o pow. 2979 m<sup>2</sup>. Położona w terenie uzbrojonym w energię elektryczną, wodociąg, gaz ziemny. Dojazd korzystny drogą o nawierzchni asfaltowej . Nieruchomość sprzedana w czerwcu 2021 roku za 198000. Położenie szczegółowe nieruchomości korzystne. Kształt nieruchomości korzystny. Cena 1 m<sup>2</sup>gruntu wyniosła 66,47zł.

B. Nieruchomość niezabudowana położona w Brzezinach przy ul. Przemysłowej na działce o pow. 2000 m<sup>2</sup>. Położona w terenie uzbrojonym w energię elektryczną, wodociąg, gaz ziemny, kanalizację. Dojazd korzystny drogą o nawierzchni asfaltowej . Nieruchomość sprzedana w lutym 2021 roku za 170000. Położenie szczegółowe nieruchomości korzystne. Kształt nieruchomości korzystny. Cena 1 m<sup>2</sup>gruntu wyniosła 85zł.

C. Nieruchomość niezabudowana położona w Brzezinach przy ul. Wrzosowej na działce o pow. 3991 m<sup>2</sup>. Położona w terenie uzbrojonym w energię elektryczną, wodociąg, gaz ziemny, kanalizację. Dojazd korzystny drogą o nawierzchni asfaltowej . Nieruchomość sprzedana w październiku 2021 roku za 200000. Położenie szczegółowe nieruchomości korzystne. Kształt nieruchomości korzystny. Cena 1 m<sup>2</sup>gruntu wyniosła 65,15zł.

*Charakterystykę szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych przedstawia poniższa tabela.*

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	mniej korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
2	Uzbrojenie terenu	bardzo dobre	dobrze	bardzo dobre	bardzo dobre
3	Wielkość nieruchomości	średnia	korzystna	korzystna	mniej korzystna
4	Dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny

### *Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych*

#### *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość A*

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Udział cechy w $\Delta C$ , waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	mniej korzystna	korzystna	40	11,20	-3,73
Uzbrojenie terenu	bardzo dobre	dobrze	25	7,00	2,33
Wielkość nieruchomości	średnia	korzystna	15	4,20	-4,20
Dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	20	5,60	0,00
		Σ	100	28	-5,6

Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości A:  $66,47 - 5,6 = 60,87\text{zł}$

#### *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość B*

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość B	Udział cechy w $\Delta C$ , waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	mniej korzystna	korzystna	40	11,20	-3,73
Uzbrojenie terenu	bardzo dobre	bardzo dobre	25	7,00	0,00
Wielkość nieruchomości	średnia	korzystna	15	4,20	-4,20
Dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	20	5,60	0,00
		Σ	100	28	-7,93

Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości B:  $85 - 7,93 = 77,07\text{zł}$

#### *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość C*

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość C	Udział cechy w $\Delta C$ , waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	mniej korzystna	korzystna	40	11,20	-3,73
Uzbrojenie terenu	bardzo dobre	bardzo dobre	25	7,00	0,00
Wielkość nieruchomości	średnia	mniej korzystna	15	4,20	-2,10
Dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	20	5,60	0
		Σ	100	28	-5,83

Cena 1m<sup>2</sup> nieruchomości C:  $65,15 - 5,83 = 59,32\text{zł}$

**Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu jako prawa własności wynosi:**

$$W = \frac{60,87 + 77,07 + 59,32}{3} = 65,75 \text{ zł/m}^2$$

Szacowana nieruchomość różni się od niezabudowanych nieruchomości przyjętych do próby reprezentatywnej tym, że na części nieruchomości jak to było opisane powyżej, występują ograniczenia w swobodnym zabudowaniu działki poprzez usytuowanie w poprzek działki linii napowietrznej wysokiego napięcia WN 110kV i linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV powodujące, że około 1400 m<sup>2</sup> nie może zostać zabudowane.

Te wyżej omówione ograniczenia występujące na szacowanej nieruchomości nie były wzięte pod uwagę przy określaniu wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu w nieruchomości.

Tak więc grunt zajęty pod obydwie linie wraz z pasami ma ograniczone możliwości do dalszego inwestowania.

W związku z powyższym nastąpiło zmniejszenie wartości nieruchomości. W celu rekompensaty za zmniejszenie wartości nieruchomości biegły zastosował współczynnik korygujący, który zawiera się w przedziale od 0,9 do 1,0 w przypadku zmniejszenia wartości nieruchomości i w przedziale od 1,0 do 1,1 w przypadku zwiększenia wartości nieruchomości. W niniejszym przypadku zastosowano współczynnik korygujący w wysokości 0,9.

**Tak więc skorygowana wartość nieruchomości współczynnikiem korygującym wynosi:**

$$W^R_N = (65,75 \text{ zł/m}^2 \times 0,9) \times 5700 \text{ m}^2 = 59,175 \text{ zł/m}^2 \times 5700 \text{ m}^2 \\ = 337297,5 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu: **337 300 zł**

słownie: trzysta trzydzieści siedem tysięcy trzysta zł

**Wartość udziału w działce nr 471 w wysokości ½ przysługująca upadłemu Stanisławowi Zygmuntowi Rabiejowi wynosi:**

$$W^R_{\text{udz.}} = \frac{1}{2} \times 337300 = 168 650 \text{ zł}$$

Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset pięćdziesiąt zł

### **Działka niezabudowana nr 1367/74**

Wartość działki niezabudowanej określono w podejściu porównawczym metodą porównania parami. Z tytułu upływu czasu nie korygowano cen transakcyjnych.

### **Procedura postępowania w metodzie porównania parami taka jak poprzednio**

Z dostępnych transakcji wybrano następujące transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Brzezinach w gminie Morawica, w terenach



przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe podobnych do nieruchomości wycenianej.

<i>Lp</i>	<i>Położenie Obęb</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Powierzchnia działek</i>	<i>Cena transakcyjna</i>	<i>Cena za 1 m<sup>2</sup></i>
1	Brzeziny ul. Sarnia	15.09.2021	1129	63000	<b>55,80</b>
2	Brzeziny ul. Sucha	02.09.2021	1299	55000	<b>42,34</b>
3	Brzeziny ul. Nidziańska	30.08.2021	985	45000	45,69
4	Brzeziny ul. Sarnia	27.08.2021	1262	65000	51,51
5	Brzeziny ul. Chęcińska	18.08.2021	1005	4300	<b>42,79</b>
6	Brzeziny ul. Dolomitowa	28.06.2021	1168	70000	59,93
7	Brzeziny ul. Nidziańska	22.03.2021	994	44730	45
8	Brzeziny ul. Nidziańska	30.12.2021	993	44685	45

Na podstawie badania rynku wybrano transakcje sprzedaży gruntów najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej pod względem cech rynkowych i przyjęto:

Minimalną cenę sprzedaży  $57 \text{ zł/m}^2$   
 Maksymalną cenę sprzedaży  $85 \text{ zł/m}^2$ .  
 $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 59,93 - 42,34 = 17,59 \text{ zł}$

W zaokrągleniu 18 zł

#### Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag

<i>Lp</i>	<i>Cechy rynkowe</i>	<i>Udział cechy w <math>\Delta C</math>(waga cechy) [%]</i>	<i>Zakres kwotowy [zł/m<sup>2</sup>]</i>
1	Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	40	7,2
2	Uzbrojenie terenu	25	4,50
3	Stan zagospodarowania nieruchomości	10	1,80
4	Dojazd do nieruchomości	25	4,50
	$\Sigma$	100	18

#### *Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych*

*Dla potrzeb wyceny, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:*

<i>L.p.</i>	<i>Cecha rynkowa</i>	<i>Ocena</i>	<i>Opis</i>
1.	Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	Teren przyległy z rozproszoną zabudową, częściowo zainwestowany, położenie przy bocznych, mało ruchliwych drogach
		średnia	teren przyległy słabo zainwestowany, położenie w drugiej i dalszych liniach zabudowy, na peryferiach, sąsiedztwo gorsze
		słaba	teren przyległy niezabudowany, nie zainwestowany, położenie na peryferiach, w dużym oddaleniu od centrum
2.	Uzbrojenie terenu	dobrze	niepełne, uzbrojenie ,trzy media z katalogu prąd, woda, kanalizacja, gaz
		średnie	częściowe (dwa media z katalogu prąd, woda, kanalizacja , gaz)
		słabe	uzbrojenie w energię elektryczną lub w jedno inne medium
3.	Stan zagospodarowania	korzystny	Nieruchomość bez zadrzewień, zakrzaceń, z możliwością swobodnej zabudowy
		słaby	Nieruchomość zadrzewiona, zakrzaczona utrudniającą zabudowę
4.	Dojazd do nieruchomości	korzystny	dojazd drogą asfaltową
		średni	działka utwardzona o gorszej nawierzchni
		słaby	droga gruntowa

### **Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania**

Do porównania z nieruchomością szacowaną wykorzystano następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane:

A. Nieruchomość niezabudowana położona w Brzezinach przy ul.Sarniej na działce o pow. 1129 m<sup>2</sup>. Położona w terenie uzbrojonym w energię elektryczną. Nieruchomość sprzedana we wrześniu 2021 roku za 63000 zł . Położenie szczegółowe korzystne. Dojazd drogą asfaltową. Kształt nieruchomości korzystny. Stan zagospodarowania dobry.Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej wyniosła 55,80zł.

B. Nieruchomość niezabudowana położona w Brzezinach przy ul. Suchej działce o pow. 1299 m<sup>2</sup>. Położona w terenie uzbrojonym w energię elektryczną, wodociąg, gaz ziemny Nieruchomość sprzedana we wrześniu 2021 roku za 55000 zł . Położenie szczegółowe średnie. Dojazd drogą gruntową. Kształt nieruchomości korzystny. Stan zagospodarowania dobry Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej wyniosła 42,34 zł.

C.Nieruchomość niezabudowana położona w Brzezinach przy ul. Chęcińskiej , oddalonej od ulicy w kolejnej linii zabudowy (jako piąta działka) z wydzieloną drogą wewnętrzną na działce o powierzchni 1005 m<sup>2</sup>. Położona w terenie uzbrojonym tylko w kanalizację sanitarną. Pozostałe media są bardzo oddalone w ulicy Chęcińskiej. Nieruchomość sprzedana w sierpniu 2021 roku za 43000 zł . Położenie szczegółowe słabe. Dojazd drogą

gruntową. Kształt nieruchomości korzystny. Stan zagospodarowania dobry. Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej wyniosła 42,49zł.

*Charakterystykę szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych przedstawia poniższa tabela.*

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	średnia	korzystna	średnia	słaba
2	Uzbrojenie terenu	słabe	słabe	dobrze	słabe
3	Stan zagospodarowania nieruchomości	słaby	dobry	dobry	dobry
4	Dojazd do nieruchomości	słaby	korzystny	słaby	słaby

### *Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych*

#### *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość A*

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Udział cechy w ΔC, waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	średnia	korzystna	40	7,2	-3,60
Uzbrojenie terenu	słabe	słabe	25	4,50	0
Stan zagospodarowania nieruchomości	słaby	dobry	10	1,80	-1,80
Dojazd do nieruchomości	słaby	korzystny	25	4,50	-4,50
		Σ	100	18	-9,9

Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości A: 55,80 – 9,9 = 45,90zł

#### *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość B*

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość B	Udział cechy w ΔC, waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	średnia	średnia	40	7,2	0
Uzbrojenie terenu	słabe	dobrze	25	4,50	-4,50
Stan zagospodarowania nieruchomości	słaby	dobry	10	1,80	-1,80
Dojazd do nieruchomości	słaby	słaby	25	4,50	0
		Σ	100	18	-6,3

Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości B: 42,34 – 6,3 = 36,04zł

**Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość C**

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość C	Udział cechy w $\Delta C$ , waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	średnia	słaba	40	7,2	3,60
Uzbrojenie terenu	słabe	słabe	25	4,50	0
Stan zagospodarowania nieruchomości	słaby	dobry	10	1,80	-1,80
Dojazd do nieruchomości	słaby	słaby	25	4,50	0
$\Sigma$			100	18	1,8

Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości C:  $42,49 + 1,8 = 44,29\text{zł}$

**Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu jako prawa własności wynosi:**

$$W = \frac{45,90 + 36,04 + 44,29}{3} = 42,08\text{zł/m}^2$$

**Tak więc wartość działki nr 1367/74 wynosi:**

$$W^R_N = 42,08 \text{ zł/m}^2 \times 1080 \text{ m}^2 = 45446,4 \text{ m}^2$$

w zaokrągleniu: **45446 zł**

słownie: czterdzieści pięć tysięcy czterysta czterdzieści sześć zł.

**Wartość udziału w działce nr 1367/74 w wysokości 1/2 przysługująca upadłemu Stanisławowi Zygmuntowi Rabiejowi wynosi:**

$$W^R_{\text{udz.}} = \frac{1}{2} \times 45\ 446 = 22\ 723 \text{ zł}$$

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset dwadzieścia trzy zł

**Działki niezabudowane nr 433/58, 433/67**

Wartość gruntu w powyższych działkach określono w podejściu porównawczym metodą porównania parami. Z tytułu upływu czasu nie korygowano cen transakcyjnych.

**Procedura postępowania w metodzie porównania parami taka jak poprzednio**

Z powodu znikomej liczby zawartych transakcji nieruchomości przeznaczonych pod przemysł w powiecie kieleckim, do wyceny przyjęto transakcje sprzedaży nieruchomości położonych w terenie wiejskim z terenu województwa świętokrzyskiego.

Lp	Położenie Obręb	Data transakcji	Powierzchnia działek	Cena transakcyjna	Cena za 1 m <sup>2</sup>
1	Mirzec gm. Mirzec pow. skarżyski	09.09.2021	8197	140000	17,08
2	Wola Murowana gmina Nowiny pow. kielecki	30.07.2021	1464	30097	<b>20,56</b>
3	Cieśle gmina Krasocin pow. włoszczowski	24.02.2021	9409	141135	15,00
4	Cieśle gmina Krasocin pow. włoszczowski	26.01.2021	744	14374,08	<b>19,32</b>
5	Bolechowice gmina Nowiny pow. kielecki	22.01.2020	300	7000	<b>23,33</b>
6	Podwole gmina Morawica pow. kielecki	30.12.2019	52600	982000	18,67

Na podstawie badania rynku przyjęto powyższe transakcje sprzedaży gruntów i przyjęto:

Minimalną cenę sprzedaży 15 zł /m<sup>2</sup>  
Maksymalną cenę sprzedaży 23,33zł /m<sup>2</sup>.  
 $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 23,33 - 15 = 8,33\text{zł}$

W zaokrągleniu 8 zł

#### Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	15	1,20
2	Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	20	1,60
3	Uzbrojenie terenu	20	1,60
4	Stan zagospodarowania nieruchomości	15	1,20
5	Kształt nieruchomości	10	0,80
6	Dojazd do nieruchomości	20	1,60
	$\Sigma$	100	8

#### Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb wyceny, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

<i>L.p.</i>	<i>Cecha rynkowa</i>	<i>Ocena</i>	<i>Opis</i>
1.	Lokalizacja ogólna	dobra	Położenie blisko miasta powiatowego
		średnia	Położenie w miejscowości będącej siedzibą gminy lub bardzo blisko
		słaba	Położenie w oddaleniu od siedziby gminy
2.	Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	teren przyległy z zabudową przemysłową, zainwestowany, z dogodnym dojazdem
		średnia	teren przyległy gorzej zainwestowany, na peryferiach,
		słaba	teren przyległy niezabudowany, nie zainwestowany, położenie na peryferiach, w dużym oddaleniu od centrum, sąsiedztwo kopalni
3.	Uzbrojenie terenu	bardzo dobre	Pełne uzbrojenie terenu
		dobre	niepełne uzbrojenie, trzy media z katalogu prąd, woda, kanalizacja, gaz
		średnie	częściowe (dwa media z katalogu prąd, woda, kanalizacja, gaz)
		słabe	uzbrojenie w energię elektryczną lub w jedno inne medium lub media w dużej odległości
4.	Stan zagospodarowania	korzystny	Nieruchomość bez zadrzewień, zakrzaczeń, z możliwością swobodnej zabudowy
		słaby	Nieruchomość zadrzewiona, zakrzaczona utrudniającą zabudowę
	Kształt nieruchomości	korzystny	Działka prostokątna o korzystnym stosunku boków
		mniej korzystny	Działka czworokątna o różnej szerokości
		niekorzystny	Działka nieregularna, wąska lub wydłużona
4.	Dojazd do nieruchomości	korzystny	dojazd drogą asfaltową
		średni	działka utwardzona o gorszej nawierzchni
		słaby	droga gruntowa

### ***Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania***

Z powyższych transakcji zawartych w tabeli do porównania z nieruchomością wycenianą przyjęto 3 najbardziej podobne transakcje sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, stanowiących prawo własności, których opis zamieszczono poniżej.

A. Nieruchomość niezabudowana, stanowiąca prawo własności Gminy Nowiny, położona nadziałce o powierzchni 1464 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona przy cementowni. Lokalizacja ogólna nieruchomości dobra, położenie blisko Kielc. Działka sprzedana przez gminę przedsiębiorstwu. Położenie szczegółowe korzystne, w terenie zabudowanym. Pełne uzbrojenie techniczne. Dojazd dobry drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość sprzedana w lipcu 2021 za 30097 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła 20,56 zł. Kształt działki niekorzystny, wydłużony. Stan zagospodarowania dobry.

B. Nieruchomość niezabudowana, stanowiąca prawo własności, położona na 4 położonych obok siebie niewielkich działkach o łącznej powierzchni 744 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w Cieślach w gminie Krasocin na obrzeżu kopalni. Lokalizacja ogólna nieruchomości słaba. Sprzedaż pomiędzy przedsiębiorstwami. Położenie szczegółowe słabe w terenie górniczym kopalni. Brak uzbrojenia technicznego w bliskiej odległości. Dojazd drogą gruntową. Nieruchomość sprzedana w styczniu 2021 za 14374 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła 19,32 zł. Kształt działek mniejkorzystny. Stan zagospodarowania dobry.

C. Nieruchomość niezabudowana, stanowiąca prawo własności osoby fizycznej, położona na działce o powierzchni 300 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w Bolechowicach w gminie Nowiny. Lokalizacja ogólna nieruchomości dobra, położenie blisko Kielc. Działka sprzedana pomiędzy osobami fizycznymi. Położenie szczegółowe korzystne, w terenie zabudowanym. Pełne uzbrojenie techniczne. Dojazd dobry drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość sprzedana w styczniu 2020 za 7000 zł. Cena 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła 23,33 zł. Kształt działki niekorzystny, wydłużony. Stan zagospodarowania dobry.

*Charakterystykę szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych przedstawia poniższa tabela.*

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja ogólna nieruchomości	dobra	dobra	słaba	dobra
2	Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	korzystna	słaba	korzystna
3	Stan zagospodarowania	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Uzbrojenie techniczne terenu	dobrze	bardzo dobre	słabe	bardzo dobre
5	Kształt nieruchomości	niekorzystny	niekorzystny	mniej korzystny	niekorzystny
6	Dojazd do nieruchomości	dobry	dobry	słaby	dobry

### *Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych*

#### *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość A*

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Udział cechy w $\Delta C$ , waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja ogólna nieruchomości	dobra	dobra	15	1,20	0
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	korzystna	20	1,60	0
Stan zagospodarowania	dobry	dobry	20	1,60	0
Uzbrojenie techniczne terenu	dobrze	bardzo dobre	15	1,20	-0,40
Kształt nieruchomości	niekorzystny	niekorzystny	10	0,80	0

Dojazd	dobry	dobry	20	1,60	0
		Σ	100	8	-0,4

Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości A:  $20,56 - 0,40 = 20,16$  zł

### *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość B*

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość B	Udział cechy w ΔC, waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja ogólna nieruchomości	dobra	słaba	15	1,20	1,20
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	słaba	20	1,60	1,60
Stan zagospodarowania	dobry	dobry	20	1,60	0
Uzbrojenie techniczne terenu	dobrze	słabe	15	1,20	0,80
Kształt nieruchomości	niekorzystny	mniej korzystny	10	0,80	-0,40
Dojazd	dobry	słaby	20	1,60	1,60
Σ			100	8	4,8

Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości B:  $19,32 + 4,80 = 24,12$  zł

### *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość C*

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość C	Udział cechy w ΔC, waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
Lokalizacja ogólna nieruchomości	dobra	dobra	15	1,20	0
Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości	korzystna	korzystna	20	1,60	0
Stan zagospodarowania	dobry	dobry	20	1,60	0
Uzbrojenie techniczne terenu	dobrze	bardzo dobre	15	1,20	-0,40
Kształt nieruchomości	niekorzystny	niekorzystny	10	0,80	0
Dojazd	dobry	dobry	20	1,60	0
Σ			100	8	-0,4

Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości C:  $23,33 - 0,4 = 22,93$  zł

**Wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej wynosi:**

$$W = \frac{20,16 + 24,12 + 22,93}{3} = 22,40 \text{ zł/m}^2$$

3

**Jest to wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu jednakowa dla obydwu działek**



**Wartość rynkowa działki gruntowej nr 433/67 wynosi:**

$$W^R_N = 116 \text{ m}^2 \times 22,40 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{2598,40\text{zł}}$$

W zaokrągleniu: **2598 zł**

słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem zł

**Wartość udziału w działce nr 433/67 w wysokości 1/2 przysługująca upadłemu Stanisławowi Zygmunтови Rabejowi wynosi:**

$$W^R_{\text{udz.}} = 1/2 \times 2598 = \mathbf{1299 \text{ zł}}$$

Słownie: jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć zł

### **Działka nr 433/58**

Wartość działki nr433/58 stanowiącej drogę wewnętrzną, utwardzoną kostką betonową, z powodu braku na rynku transakcji sprzedaży dróg o podobnej nawierzchni wyceniono w podejściu kosztowym, metodą scalonych normatywów, które opierają się na koncepcji, że wartość istniejących obiektów budowlanych jest równa kosztowi odtworzenia, pomniejszona o stopień zużycia. Do wartości obiektów dodaje się wartość rynkową gruntu określoną w podejściu porównawczym.

### **Określenie wartości gruntu**

Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu w działce wynosi 22,40 zł

**Wartość gruntu w działce nr 433/58 wynosi:**

$$W^R_N = 967 \text{ m}^2 \times 22,40 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{21660,8 \text{ zł}}$$

W zaokrągleniu: **21661 zł**

### **Określenie wartości składników budowlanych**

Wartość nawierzchni drogowej określono jako wartość odtworzeniową (W) w oparciu o koszt odtworzenia tych elementów pomniejszony o zużycie i skorygowano o wskaźnik regionalny dla województwa świętokrzyskiego, który przyjęto w wysokości 0,79 z zakresu 0,79 - 0,94 (teren wiejski).

Do określenia wartości zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych, które opierają się na koncepcji, że wartość istniejących obiektów jest równa kosztowi odtworzenia, pomniejszona o stopień zużycia.

Do określenia wartości odtworzeniowej nawierzchni drogowej wykorzystano „Scalone normatywy do wycen budynków i budowli” nr 137 (poziom cen III kwartału 2021 roku, WACETOB sp. z o.o., Warszawa,

**Określenie wartości nakładów poniesionych na drogę o nawierzchni z kostki Bauma na działce nr 433/58 o pow. 906 m<sup>2</sup>**

Scalone Normatywy do wycen budynków i budowli katalog nr 137 III kw. 2021  
 Obiekt nr 73 Drogi place lokalne o nawierzchni z kostki betonowej Bauma na podsypce piaskowej

Element	Jedn. miary	Cena jednost.	Ilość jednost.	Wartość odtworzeniowa w stanie nowym	Zużycie techniczne w %	Mnożnik przelicz. regionalny	Aktualna wartość odtworzeniowa w zł
Drogi i place o nawierzchni z kostki Bauma 8cm na podsypce piaskowej	100m <sup>2</sup>	37963,60	9,06				
Poprawka na krawężniki z jednej strony drogi	minus	2408,79					
<b>Razem wartość nakładów w stanie aktualnym</b>	<b>100m<sup>2</sup></b>	<b>35554,81</b>	<b>9,06</b>	<b>322126,57</b>	<b>25%</b>	<b>0,79</b>	<b>190860</b>

Wartość nawierzchni drogowej na pow. 906 m<sup>2</sup> wynosi **190860 zł**

**Ogółem wartość działki nr 433/58 wynosi:**

$$W_{Dz} = 21661 + 190860 = 212521 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu: **212521 zł**

słownie zł: dwieście dwanaście tysięcy pięćset dwadzieścia jeden zł

**Wartość udziału w działce nr 433/58 w wysokości ½ przysługująca upadłemu Stanisławowi Zygmunтови Rabiejowi wynosi:**

$$W_{udz.}^R = 212521 \times \frac{1}{2} = 106\,260 \text{ zł}$$

Słownie: sto sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt zł

## 7. Zestawienie wartości nieruchomości

<i>Nr działki</i>	<i>Powierzchnia działki w m<sup>2</sup></i>	<i>Wartość działki w zł</i>	<i>Wartość udziału w wysokości 1/2 w zł</i>
471	5700	337300	168650
711	1900	365120	182560
433/58	967	212521	106260
433/67	116	2598	1299
1367/74	1080	45446	22723
<i>Razem wartość wszystkich nieruchomości</i>		<b>962985</b>	<b>481 492</b>

## 8. Ocena wiarygodności wartości nieruchomości i wnioski końcowe

Rzecznik w niniejszym operacie szacunkowym dokonał oszacowania wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych według stanu z daty oględzin. Została określona wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu, że oszacowane nieruchomości które są przedmiotem wyceny będą użytkowane zgodnie z jej przeznaczeniem i aktualną funkcją użytkową. Przy szacowaniu wartości rzeczoznawca wziął pod uwagę cechy rynkowe, które mają wpływ na cenę nieruchomości. Uzyskana jednostkowa wartość nieruchomości oscyluje wokół cen osiągniętych na badanym rynku i zawiera się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. W przypadku działki stanowiącej drogę utwardzoną, została określona wartość odtworzeniowa nieruchomości.

Określona wartość może posłużyć dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z treścią artykułów prawa upadłościowego :

**Art. 313 ust. 1 p. u.** "Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości".

**Art. 313 ust. 6 p. u.** "Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego."

## 9. Klauzule i ograniczenia

### 9.1 Klauzula wykorzystania

- Operat szacunkowy sporządzono dla celu określonego w pkt. 1.3., zastrzega się wykorzystanie operatu przez osoby nie zainteresowane do innych celów.

### 9.2 Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z powszechnymi krajowymi zasadami wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte czy też inne fakty ciężące na nieruchomościach, których nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin ani na podstawie dokumentacji geodezyjnej i prawnej .
- Stan prawny szacowanej nieruchomości został określony w oparciu o badanie ksiąg wieczystych oraz wyroku sądowego.
- Powyższe informacje zostały przyjęte przez rzeczoznawcę w dobrej wierze .
- Zgodnie z art.156 ust.3 operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu , dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników.
- ust.4 Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

## 10. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Fragmenty rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Morawica
3. Odpisy elektronicznych ksiąg wieczystych
4. Skrócone wypisy z rejestru gruntów
5. Mapy ewidencyjne w skali 1:2000
6. Postanowienie Sądu Rejonowego
7. Wyrok Sądu Apelacyjnego
8. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej rzeczoznawcy majątkowego

Wykonał:

**mgr inż. URSZULA PAPKA**  
 Biegły sądowy w zakresie szacowania  
 nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Kielcach  
 tel. 608-307-783



---

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Załącznik nr 1**

Brzeziny działka nr 471



Działka nr 1367/74





Działki nr 433/58, 433/67



Działka nr 711











## Fragmenty rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Morawica

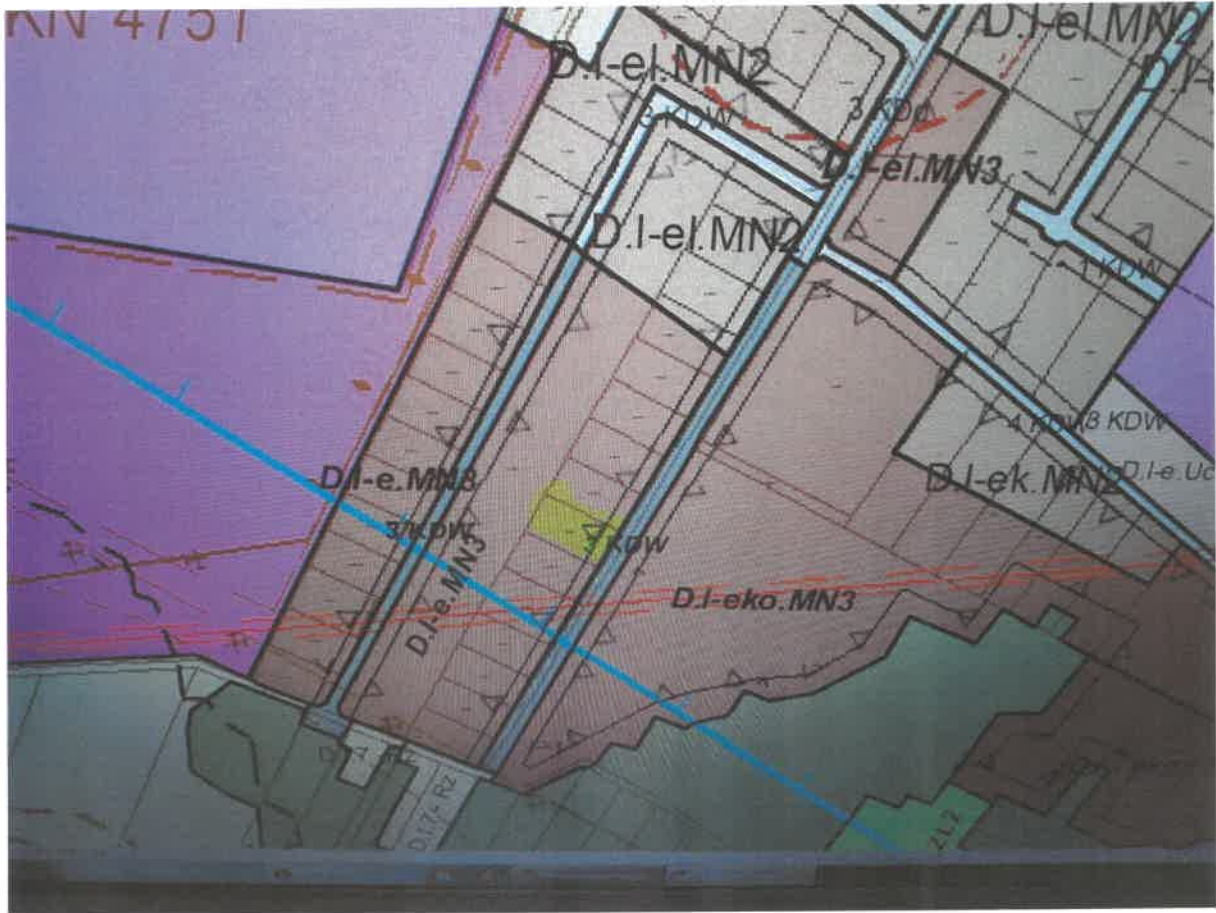
Działki nr 433/58, 433/67



## Działki nr 471, 711



Dziłka nr 1367/74



**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	4	Nr podstawy wpisu	7
-----------------------------	---	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	1367/74		Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, MORAWICA, BRZEZINY	
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00029691 / , 1 080,0000			

Obszar całej nieruchomości	0,1080 HA	Nr podstawy wpisu	7
----------------------------	-----------	-------------------	---

**Komentarz do migracji**

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PODSTAWĄ OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI JEST TAKŻE UMOWA SPRZEDAŻY Z DNIA 2 LIPCA 2003 ROKU SPORZĄDZONA W PIŃCZOWIE PRZED NOTARIUSZEM ANDRZEJEM ROBERTEM STĘPNIEM, REP.A. NR 2559/03, K.13-15 AKT.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>MAPA</b> ; 6, /00073192/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00004817/03/, 2003-07-08 12:15:00, 2003-09-19, NIE, 13-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>MAPA</b> ; 6, /00073192/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1L/00008053/13/001, 2013-05-06 12:36:53, 2013-05-28-09.40.56.426999, NIE, 38-40 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1L/00073715/4**, STAN Z DNIA 2021-09-27 16:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KIELCACH, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1L

**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**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 1</b>	6, 9
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )	<b>ANNA MAGDALENA CZOPUR, STANISŁAW, ZOFIA,</b> 90100906621			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
6	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 2670/2013, 2013-03-14, ANDRZEJ STĘPIEŃ, KIELCE; 69-72, KI1L/00089993/1 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i> ) DZ. KW./KI1L/00005093/13/001, 2013-03-21 10:31:29, 2013-04-03-10.48.50.262988, NIE, 69-72, KI1L/00089993/1 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i> )
9	<b>AKT STANU CYWILNEGO</b> , 2604122/00/AM/2015/072911, 2015-10-01, URZĄD STANU CYWILNEGO MORAWICA; 92, KI1L/00089993/1 ( <i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i> ) DZ. KW./KI1L/00023757/16/001, 2016-11-23 12:53:51, 2017-01-17-08.55.55.886544, NIE, 83-85, KI1L/00089993/1 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i> )

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1L/00073715/4**, STAN Z DNIA 2021-09-27 16:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KIELCACH, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1L

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**Dział I-O**

**Dział I-Sp**

**Dział II**

**Dział III**

**Dział IV**

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

**NIERUCHOMOŚĆ 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			10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	360000,00 (TRZYSTA SZEŚCZDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, OPROCENTOWANIE, UMOWNE ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 03-11-2016 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KI1L / 00013615 / 5	
		Nr hipoteki	4	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KI1L / 00089993 / 1	
		Nr hipoteki	1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ROBERT STANISŁAW KRASOWSKI, ZYGMUNT, LEOKADIA, 65030715535		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
10	<p><b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ</b></p> <p><b>OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 1 PKT 5) KPC</b>, 18270/2016, 2016-11-23, MARIUSZ ŻELICHOWSKI, KIELCE; 87-90, KI1L/00089993/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./KI1L/00023759/16/001, 2016-11-23 12:53:51, 2017-01-17-09.43.04.630874, NIE, 83-85, KI1L/00089993/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>

Powrót

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>2</b>	Nr podstawy wpisu	10
-----------------------------	----------	-------------------	----

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>433/58</b>			2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, MORAWICA, BRZEZINY	
Sposób korzystania	DROGA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00032778 /			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>433/67</b>			2, 10
Obręb ewidencyjny (nazwa)	BRZEZINY			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, MORAWICA, BRZEZINY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KI1L / 00098565 / 8, 116,0000 M2			

Obszar całej nieruchomości	<b>1 083,0000 M2</b>	Nr podstawy wpisu	10
----------------------------	----------------------	-------------------	----

**Komentarz do migracji**

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PODSTAWĄ OZNACZENIA JEST RÓWNIŻ UMOWA SPRZEDAŻY Z DNIA 21-03-2003R. SPORZĄDZONA W PIŃCZOWIE PRZED NOT.ANDRZEJEM ROBERTEM STĘPNIEM ZA NR REP.A 1114/03 K.2-5	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
2	<b>MAPA NR 2528/19/2003</b> , 2003-02-11; 6, /00089992/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002021/03/, 2003-03-26 10:25:00, 2003-05-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	<b>WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH Z MAPĄ Z PRJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b> , 2006-01-18, STAROSTWO POWIATOWE, KIELCE; 30, KI1L/00089993/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1L/00002174/06/001, 2006-03-03 12:38:09, 2006-03-28-10.09.11.020301, NIE, 27-29 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1L/00089993/1**, STAN Z DNIA 2021-09-27 16:11

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KIELCACH, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1L

**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**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>8</b>	<b>1 / 1</b>	12, 13
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )	<b>ANNA MAGDALENA CZOPUR, STANISŁAW, ZOFIA,</b> 90100906621			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
12	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 2670/2013, 2013-03-14, ANDRZEJ STĘPIEŃ, KIELCE; 69-72 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./KI1L/00005092/13/001, 2013-03-21 10:31:29, 2013-04-03-10.46.40.736422, NIE, 69-72 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i> )
13	<b>AKT STANU CYWILNEGO</b> , 2604122/00/AM/2015/072911, 2015-10-01, URZĄD STANU CYWILNEGO MORAWICA; 92 ( <i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./KI1L/00023756/16/001, 2016-11-23 12:53:51, 2017-01-17-08.55.23.619849, NIE, 83-85 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i> )

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1L/00089993/1**, STAN Z DNIA 2021-09-27 16:11

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KIELCACH, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1L

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

**NIERUCHOMOŚĆ 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			14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>360000,00 (TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, OPROCENTOWANIE, UMOWNE ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 03-11-2016 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KI1L / 00073715 / 4	
		Nr hipoteki	1	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KI1L / 00013615 / 5	
		Nr hipoteki	4	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )	Lp. 1.	<b>ROBERT STANISŁAW KRASOWSKI, ZYGMUNT, LEOKADIA, 65030715535</b>		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
14	<p><b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ</b></p> <p><b>OŚWIADCZENIE O Poddaniu się EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 1 PKT 5) KPC</b>, 18270/2016, 2016-11-23, MARIUSZ ŻELICHOWSKI, KIELCE; 87-90 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt</i>)</p> <p>DZ. KW./KI1L/00023759/16/001, 2016-11-23 12:53:51, 2017-01-17-09.43.04.630874, NIE, 83-85 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)</p>

Powrót

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
-----------------------------	----------	-------------------	----------

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer działki	<b>711</b>			Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MORAWICA, BRZEZINY		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer działki	<b>471</b>			Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MORAWICA, BRZEZINY		

Obszar całej nieruchomości	<b>0,7600 HA</b>	Nr podstawy wpisu	<b>1</b>
----------------------------	------------------	-------------------	----------

**Komentarz do migracji**

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	SPOSÓB KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WPISANEJ POD NR 1: "ORNE PASTWISKO I ZABUDOWANE".	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
<b>1</b>	<b>MAPA; 2</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000577/80/, 1980-02-29 00:00:00, 1980-03-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1L/00013615/5**, STAN Z DNIA 2021-09-27 16:18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KIELCACH, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1L

**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**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 1</b>	7, 8
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )	<b>ANNA MAGDALENA CZOPUR, STANISŁAW, ZOFIA,</b> 90100906621			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
7	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 2670/2013, 2013-03-14, ANDRZEJ STĘPIEŃ, KIELCE; 69-72, KI1L/00089993/1 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i> ) DZ. KW./KI1L/00005094/13/001, 2013-03-21 10:31:29, 2013-04-03-10.49.54.967280, NIE, 69-72, KI1L/00089993/1 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i> )
8	<b>AKT STANU CYWILNEGO</b> , 2604122/00/AM/2015/072911, 2015-10-01, URZĄD STANU CYWILNEGO MORAWICA; 92, KI1L/00089993/1 ( <i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i> ) DZ. KW./KI1L/00023758/16/001, 2016-11-23 12:53:51, 2017-01-17-08.57.00.519138, NIE, 83-85, KI1L/00089993/1 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i> )

Powrót

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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	2		6
Rodzaj wpisu	<b>PRAWO OSOBISTE</b>		
Treść wpisu	DOŻYWOTNIA, BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA POLEGAJĄCA NA PRAWIE ZAMIESZKIWANIA W CAŁYM DOMU MIESZKALNY I KORZYSTANIU BEZ ŻADNYCH OGRANICZEŃ Z POMIESZCZEŃ I URZĄDZEŃ WSPÓLNYCH.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	<b>ZOFIA ALICJA RABIEJ</b> , 68062104487	
	Lp. 2.	<b>STANISŁAW ZYGMUNT RABIEJ</b> , 63032508955	

## Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	KOMENTARZ WYKREŚLONO Z URZĘDU PRZY WNIOSKU DZKW 7632/06. WPISANO DNIA 24 LIPCA 2006 R.		3
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<b>OŚWIADCZENIE O ZWOLNIENIU NIERUCHOMOŚCI ZE SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ</b> , 5392/2006, 2006-06-13, ANDRZEJ STĘPIEŃ, KIELCE; 23-24 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00007632/06/001, 2006-07-04 12:56:50, 2006-07-24-11.30.21.752296, NIE, 21-22 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	<b>UMOWA DAROWIZNY, UMOWY USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTYCH</b> , 2385/2013, 2013-03-06, ANDRZEJ STĘPIEŃ, KIELCE; 48-51, KI1L/00089993/1 (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./KI1L/00004314/13/002, 2013-03-07 09:56:04, 2013-03-13-12.58.11.765783, NIE, 48-51, KI1L/00089993/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	150000,00 (STO PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2016-08-05			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BRE BANK S.A. ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI (MULTIBANK), ŁÓDŹ, 00125452400159		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	75000,00 (SIEDZEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY ZŁOTYCH) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI, INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE	
Termin zapłaty	2016-08-05			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BRE BANK S.A. ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI (MULTIBANK), ŁÓDŹ, 00125452400159		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	360000,00 (TRZYSTA SZESZCZDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, OPROCENTOWANIE, UMOWNE ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 03-11-2016 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KI1L / 00073715 / 4	
		Nr hipoteki	1	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KI1L / 00089993 / 1	
		Nr hipoteki	1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ROBERT STANISŁAW KRASOWSKI, ZYGMUNT, LEOKADIA, 65030715535		

## Komentarz do migracji

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

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2006-09-28, BRE BANK S.A. ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI (MULTIBANK); 40 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00008261/06/001, 2006-07-13 14:27:07, 2006-10-03-08.19.52.150943, NIE, 32,33 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ</b> <b>OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 1 PKT 5) KPC</b> , 18270/2016, 2016-11-23, MARIUSZ ŻELICHOWSKI, KIELCE; 87-90, KI1L/00089993/1 (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./KI1L/00023759/16/001, 2016-11-23 12:53:51, 2017-01-17-09.43.04.630874, NIE, 83-85, KI1L/00089993/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

**STAROSTA KIELECKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.11746.2021

Województwo : **świętokrzyskie**Powiat : **kielecki**Jednostka ewidencyjna : **260412\_5 Morawica obszar wiejski**Obręb : **0004 BRZEZINY****UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 2021-10-14

Jednostka rejestrowa : **G.250**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANNA MAGDALENA CZOPUR Rodzice: STANISŁAW, ZOFIA CHĘCIŃSKA 105; 26-026 MORAWICA msc. BRZEZINY;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1367/74		grunty orne	RVI	0.1080	0.1080	KI1L/00073715/4

Id działki: **260412\_5.0004.1367/74**

Razem powierzchnia działek :

0.1080 ha

Słownie : jeden tysiąc osiemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-10-14

Sporządził : Monika Kuśmierska

**Z up. Starosty**  
**Edyta Jurek**  
Starszy inspektor

2021-10-14.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : kielecki

Jednostka ewidencyjna : 260412\_5 Morawica obszar wiejski

Obręb : 0004 BRZEZINY

## STAROSTA KIELECKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.11746.2021

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021-10-14

Jednostka rejestrowa : G.1110

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANNA MAGDALENA CZOPUR Rodzice: STANISŁAW, ZOFIA CHĘCIŃSKA 105; 26-026 MORAWICA msc. BRZEZINY;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
433/58		grunty orne	RVI	0.0967	0.0967	K11L/00089993/1
Id działki: 260412_5.0004.433/58						
433/67		grunty orne	RVI	0.0116	0.0116	K11L/00089993/1
Id działki: 260412_5.0004.433/67						

Razem powierzchnia działek :

0.1083 ha

Słownie : jeden tysiąc osiemdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-10-14

Sporządził : Monika Kuśmierska

**Z up. Starosty**  
*Edyta Jurek*  
**Edyta Jurek**  
**Starszy inspektor**

2021-10-14.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

**STAROSTA KIELECKI**  
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **świętokrzyskie**  
Powiat : **kielecki**  
Jednostka ewidencyjna : **260412\_5 Morawica obszar wiejski**  
Obręb : **0004 BRZEZINY**

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.11746.2021

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 2021-10-14

Jednostka rejestrowa : **G.249**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANNA MAGDALENA CZOPUR Rodzice: STANISŁAW, ZOFIA CHEĆCIŃSKA 105; 26-026 MORAWICA msc. BRZEZINY;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
471		pastwiska trwałe	PsV	0.1400	0.5700	KW 13615
		grunty orne	RIVa	0.1200		
		grunty orne	RV	0.2000		
		grunty orne	RVI	0.1100		
Id działki: <b>260412_5.0004.471</b>						
711		grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0.0600	0.1900	KW 13615
		grunty orne	RIVa	0.0900		
		grunty orne	RV	0.0400		
Id działki: <b>260412_5.0004.711</b>						

Razem powierzchnia działek :

0.7600 ha

Słownie : siedem tysięcy sześćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-10-14

Sporządził : Monika Kuśmierska

**Z up. Starosty**  
*Eryk Jurek*  
**Starszy inspektor**

2021-10-14.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ





## POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jarosław Zarębski

Protokolant: Karolina Stańczak

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku Stanisława Zygmunta Rabeja

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

**postanawia:**

- I. ogłosić upadłość Stanisława Zygmunta Rabeja zamieszkałego w Warszawie przy ulicy Wilanowskiej 10/26 (kod pocztowy: 00-429), PESEL 63032508955;
- II. określić, iż Stanisław Zygmunt Rabej jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej;
- III. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- IV. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- V. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie SSR Piotra Pełczyńskiego oraz syndyka w osobie Karoliny Nowackiej (nr licencji 912);
- VI. określić, iż postępowanie będzie postępowaniem głównym w rozumieniu art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady (WE) nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 r. w sprawie postępowania upadłościowego.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie  
stwierdza, że niniejsze orzeczenie jest prawomocne  
Warszawa, dnia 6 grudnia 2016 r.

S REZERWOWY  
SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE

Anna Biskup

SSR Jarosław Zarębski  
Za zgodność z oryginałem  
STAZYSTA  
JK  
stwierdza Karolina Stańczak

Sygn. akt I ACa 316/19  
I ACz 445/19



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)

Sędziowie: SSA Jerzy Bess

SSA Paweł Czepiel

Protokolant: st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2019 r. w Krakowie na rozprawie sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości Stanisława Rabieja przeciwko Annie Czopur i Ewie Rabiej o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 30 października 2018 r. sygn. akt I C 1783/17 oraz zażalenia strony powodowej na postanowienie o kosztach procesu zawarte w punkcie IV tego wyroku

- 1. oddała obie apelacje;**
- 2. oddała zażalenie;**
- 3. zasądza od pozwanych Anny Czopur i Ewy Rabiej na rzecz strony powodowej kwoty po 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1018921062



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 15.04.2021 r. do 14.04.2022 r.</b>							
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: AGENCJA OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI "PARCELA" URSZULA PAPKA</b> Adres siedziby: SABINÓWEK 3 m. 17, 25-530 KIELCE E-mail: upapka1@o2.pl	REGON: 260201458 Telefon: +48608307783						
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: AGENCJA OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI "PARCELA" URSZULA PAPKA</b> Adres siedziby: SABINÓWEK 3 m. 17, 25-530 KIELCE E-mail: upapka1@o2.pl	REGON: 260201458 Telefon: +48608307783						
<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>		<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR   25 000 EUR						
<b>4</b>	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 154,48 PLN</b>	<b>6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 03 1240 6950 3014 0110 0160 7859 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1018921062						
<table border="1"> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>154,48</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20.04.2021</td> </tr> </table>		Kwota w PLN	Jednorazowo	Termin płatności	154,48		20.04.2021	
Kwota w PLN	Jednorazowo							
Termin płatności	154,48							
	20.04.2021							

<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnacji z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odczekiwania za szkody wyrządzone rażąco niedbalstwem.

<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe, IVR). 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektorze ochrony danych, celach i podstawie prawnej	przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniłono również pod adresem www.pzu.pl. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacz zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 5B, 00-876 Warszawa.
----------	---	--