

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

Prawo własności nieruchomości gruntowych:

- działka niezabudowana o numerze ewid. nr 95 o powierzchni 0,1300 ha,
 - działka zabudowana o numerze ewid. 233 o powierzchni 0,0700 ha,
- o łącznej pow. 0,2000 ha, położonych w województwie świętokrzyskim, w powiecie sandomierskim, w gminie Samborzec, w miejscowości Wielogóra. Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr KIIS/00054926/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Sandomierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 95 wynosi:

8 047 zł

słownie: osiem tysięcy czterdzieści siedem złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 233 wynosi:

33 468 zł

słownie: dwadzieścia dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt sześć złotych.

Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 95 wynosi:

6 438 zł

słownie: sześć tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych.

Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 233 wynosi:

26 775 zł

słownie: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych.

Warszawa, 29-07-2022 r.



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	6
3.1. PODSTAWY FORMALNE	6
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	7
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
5.1. STAN PRAWNY	7
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	8
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	9
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
7. SPOSÓB WYCENY	13
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	13
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	14
7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	15
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO DZIAŁKA EWID. NR 95	18
8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)	18
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ	18
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO DZIAŁKA EWID. NR 233	20
9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)	20
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ	20
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI NANIESIENIA W POSTACI DOMU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO	22

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI	27
12. PODSUMOWANIE WYNIKÓW OSZACOWANIA.....	28
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	29
ZAŁĄCZNIKI.....	29

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj wycenianej nieruchomości: Prawo własności nieruchomości gruntowych: <ul style="list-style-type: none">- działka niezabudowana o numerze ewid. nr 95 o powierzchni 0,1300 ha,- działka zabudowana o numerze ewid. 233 o powierzchni 0,0700 ha, o łącznej pow. 0,2000 ha, położonych w województwie świętokrzyskim, w powiecie sandomierskim, w gminie Samborzec, w miejscowości Wielogóra. Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr KIIIS/00054926/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Sandomierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowych do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Grunt: podejście porównawcze, metoda porównywania parami. Naniesienie: metoda odtworzeniowa.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 95 wynosi: 8 047 zł Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 233 wynosi: 33 468 zł Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 95 wynosi: 6 438 zł Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 233 wynosi: 26 775 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	29-07-2022

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-16 REGON 011551740
tel. 508 679 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest:

prawo własności nieruchomości gruntowych:

- działka niezabudowana o numerze ewid. nr 95 o powierzchni 0,1300 ha,
- działka zabudowana o numerze ewid. 233 o powierzchni 0,0700 ha,

o łącznej pow. 0,2000 ha, położonych w województwie świętokrzyskim, w powiecie sandomierskim, w gminie Samborzec, w miejscowości Wielogóra. Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr KIIS/00054926/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Sandomierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych.

1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Wartość naniesienia oszacowano metodą odtworzeniową.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowych do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym, do sprawy sygn. akt WA2M/GUp-s/182/2022.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia pomiędzy Syndykiem masy upadłości Dariusza Dudkiewicza w upadłości, zam. w 05-270 Markach, ul. Cicha 8A/1, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, Dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi.
- Księga wieczysta KI1S/00054926/3.
- Ewidencja gruntów i budynków.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Samborzec (Uchwała Nr IV/18/02 Rady Gminy Samborzec z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm).
- Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Sandomierzu.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.

- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Data sporządzenia wyceny:	29-07-2022
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	29-07-2022
4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	29-07-2022
4.4. Data oględzin:	26-07-2022

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgę wieczystą nieruchomości.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dla szacowanej nieruchomości księgę wieczystą o nr KI1S/00054926/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Sandomierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Wielogóra i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 95 i 233 o łącznej powierzchni 0,2000 ha.

Sposób korzystania: B.

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – Własność.

Właściciel: Dariusz Wiesław Dudkiewicz, udział 1/1.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Ostrzeżenie o prowadzonych postępowaniach egzekucyjnych w sprawach: Km 171/10, Km 172/10, Km 435/10, Km 500/10, Km 1163/10, Km 1356/17, Km 32/20.

Na podstawie posiadanych informacji oraz na podstawie analizy księgi wieczystej nieruchomości, możliwe jest stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy

żadne obciążania podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej nr KW nr KI1S/00054926/3.

Dział IV – Hipoteka.

Hipoteka przymusowa w wysokości 301 559,05 zł. Wierzyciel hipoteczny: Mazowiecki Fundusz Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o., Warszawa.

Wzmianki:

1. wzmianka nr DZ. KW./KI1S/3492/22/2 z dnia 2022-06-30, 11:47:39 o wpis hipoteki;
2. wzmianka nr DZ. KW./KI1S/3492/22/1 z dnia 2022-06-30, 11:47:18 o wpis hipoteki;
3. wzmianka nr DZ. KW./KI1S/2841/22/1 z dnia 2022-05-23, 14:39:00 o wpis hipoteki.

Zgodnie z art. 81 ustawy Prawo upadłościowe po ogłoszeniu upadłości nie można obciążyć składników masy upadłości hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed ogłoszeniem upadłości. Zakazu tego nie stosuje się, jeżeli wniosek o wpis hipoteki został złożony w sądzie co najmniej na sześć miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Zgodnie z art. 81 ustawy Prawo upadłościowe wpis w księdze wieczystej lub rejestrze dokonany z naruszeniem art. 81 podlega wykreśleniu z urzędu. Podstawą wykreślenia jest postanowienie sędziego-komisarza stwierdzające niedopuszczalność wpisu.

Analizując ujawnione wzmianki w treści działu IV księgi wieczystej KW nr KI1S/00054926/3 należy wskazać, że wniosek dłużnika o ogłoszenie upadłości złożony został 13 czerwca 2022 roku, a wnioski o dokonanie wpisów hipoteki zostały złożone 23 maja i 30 czerwca 2022 roku. Złożone wnioski o wpis hipoteki nie będą więc podlegały wpisaniu, a wpisy dokonane z naruszeniem art. 81 będą podlegać wykreśleniu z urzędu.

Na podstawie analizy księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości należy stwierdzić, że po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej KW nr KI1S/00054926/3.

5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Województwo: świętokrzyskie

Powiat: Sandomierz

Jednostka ewid.: 260907_2 Samborzec

Obręb: 0023 Wielogóra

Grunt

Lp.	Nr działki	Adres	Symbol i opis użytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
1.	95		ŁII - łąki trwałe ŁIII - łąki trwałe W-ŁII - grunty pod rowami	0,0800 0,0400 0,0100	0,1300	
2.	233		Br-RIIIa - grunty rolne zabudowane	0,0700	0,0700	

Całkowita powierzchnia: 0,7314 ha

Budynki

Lp.	Nr ewid bud.	Nr działki	Adres budynku	Rok budowy	Funkcja budynku	Pow. zab [m ²]	Liczba kondyg	Material
1.	1	233	Wielogóra 32		Budynki mieszkalne	55,00	1/0	mur

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Wyceniane nieruchomości znajdują się w województwie świętokrzyskim, w powiecie sandomierskim, w gminie Samborzec, w miejscowości Wielogóra i stanowią działki o numerach ewidencyjnych 95 i 233 o łącznej powierzchni 0,2000 ha. Działki nie stanowią spójnej całości i położone są w różnych częściach miejscowości.

Grunt

Działka niezabudowana o nr ewid. 95 o pow. 0,1300 ha położona jest w zachodniej części miejscowości w odległości ok. 300 m od centrum. Otoczenie działki stanowią głównie grunty niezabudowane rolne i zabudowane budynkami gospodarskimi. Działka jest niezabudowana, ma kształt zbliżony do prostokąta. Działka niezagospodarowana, porośnięta trawami i częściowo

zadrzewiona. Działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd możliwy drogą gruntową od strony południowej.

Kształt nieruchomości i sposób zagospodarowania przedstawia poniższy rysunek:



Źródło: <https://samborzec.e-mapa.net/>

Działka zabudowana o nr ewid. 233 o powierzchni 0,0700 ha, położona jest w centralnej części miejscowości. Otoczenie działki stanowią głównie działki zabudowane budynkami gospodarskimi oraz grunty niezabudowane. Działka ma dostęp do energii elektrycznej, brak innych mediów w sąsiedztwie.

Działka ma kształt zbliżony do trapezu. Działka niezagospodarowana, porośnięta wysokimi trawami, krzakami i częściowo zadrzewiona. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny, w złym stanie technicznym. Działka ma dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

W trakcie oględzin ujawniono jeszcze dwa budynki nieujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków. Obydwa budynki są w stanie dewastacji i nie przedstawiają wartości rynkowej, dlatego nie będą podlegały wycenie.

Kształt nieruchomości i sposób zagospodarowania przedstawia poniższy rysunek:



Źródło: <https://samborzec.e-mapa.net/>

Zabudowa

Na działce o numerze ewid. 233 posadowiony jest budynek mieszkalny jednokondygnacyjny, wybudowany z bloczków żwirobotonowych. Fundament murowany z kamienia. Posadzka betonowa. Stolarka okienna i drzwiowa - drewniana. Dach - konstrukcja drewniana pokryta papą. Powierzchnia zabudowy wynosi 55,0 m², powierzchnia użytkowa - 45,8 m².

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, nie był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązującym dokumentem planistycznym jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Samborzec (Uchwała Nr IV/18/02 Rady Gminy Samborzec z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm).

Zgodnie z rysunkiem Studium:

- działka ewid. nr 95 znajduje się na obszarze o przeznaczeniu - ekosystemy łąkowe i zadrzewień sródpołnych,
- działka ewid. nr 233 znajduje się na obszarze o przeznaczeniu - tereny osadnictwa o wielofunkcyjnym charakterze.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że wyceniana nieruchomość będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu optymalnego aktualnego sposobu użytkowania, zgodnego z założeniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Samborzec.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę ocen dla wyróżnionych cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis
Przeznaczenie	Dobra	tereny zabudowy mieszkaniowej i gospodarskiej
	Przeciętna	tereny upraw rolnych
	Słaba	łąki, pastwiska, nieużytki, zalesienia i zadrzewienia
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarskimi
	Przeciętna	tereny mieszane: zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarskimi oraz tereny rolnicze w pobliżu zabudowy
	Słaba	tereny niezabudowane oddalone o zabudowy mieszkaniowej i gospodarskiej
Możliwości inwestycyjne	Dobra	przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, bez ograniczeń topograficznych
	Przeciętna	przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, ograniczenia wynikające z uwarunkowań topograficznych
	Słaba	brak możliwości wykorzystania pod zabudowę
Kształt i powierzchnia działki	Dobra	powierzchnia powyżej 1000 m ² , kształt regularny
	Przeciętna	powierzchnia od 500 do 1000 m ² , kształt regularny w miarę symetryczny pozwalający na racjonalne zagospodarowanie powierzchni
	Słaba	powierzchnia poniżej 500 m ² , i/lub kształt nieregularny (niesymetryczny) znacznie ograniczający racjonalne zagospodarowanie powierzchni

Charakterystyka wycenianej nieruchomości - działka ewid. nr 95.

Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
Przeznaczenie	łąki i zadrzewienia śródpolne	słaba
Sąsiedztwo i otoczenie	oddalenie od zabudowy mieszkaniowej i gospodarskiej	słaba
Możliwości inwestycyjne	zabudowa niedopuszczalna	słaba
Powierzchnia i kształt działki	1 300 m ² , kształt zbliżony do prostokąta	dobra

Charakterystyka wycenianej nieruchomości - działka ewid. nr 233.

Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
Przeznaczenie	dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa i gospodarska	dobra

Sąsiedztwo i otoczenie	tereny mieszane: zabudowa mieszkaniowa i gospodarska oraz grunty rolne	przeciętna
Możliwości inwestycyjne	możliwa zabudowa mieszkaniowa lub gospodarska, po rozbiórce i usunięciu istniejącego budynku	przeciętna
Powierzchnia i kształt działki	700 m ² , kształt zbliżony do trapezu	przeciętna

Wycenę gruntu niezabudowanego z uwagi na niewielką ilość transakcji nieruchomości o charakterze zbliżonym do nieruchomości wycenianych, wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, z uwzględnieniem:

- przeznaczenia,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- możliwości inwestycyjnych,
- powierzchni i kształtu.

Po przeanalizowaniu całokształtu lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz zbadaniu preferencji potencjalnych klientów ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- przeznaczenie – 40%
- sąsiedztwo i otoczenie – 20%
- możliwości inwestycyjne – 30%
- powierzchnia i kształt – 10%

7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo na gruntach rolnych i niezabudowanych rolnych, z terenu gminy Samborzec, w latach 2021-2022.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie wykazywał w badanym okresie istotniejszych zmian po stronie podaży, popytu i cen. Podaż i popyt nieruchomości były umiarkowane, ceny stabilne.

W analizowanym okresie na analizowanym terenie odnotowano kilka transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianej, o bardzo zróżnicowanych cenach.

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór 3 transakcji gruntami niezabudowanymi (zob. tablica 7.3.1).

Tablica 7.3.1. Transakcje gruntami niezabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Data	Akt not.	Obręb	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Cena sprzedaży [zł]	Cena jednostkowa netto [zł/m ²]
1	2022-04-04	2616/2022	27-Złota	362/4	904,00	15 000	16,59
2	2021-12-23	15034/2021	10-Koćmierzów	618	9 300,00	55 000	5,91
3	2022-06-14	5057/2022	9-Kobierniki	43/4	2 778,00	77 187	27,79

**8. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU
NIEZABUDOWANEGO DZIAŁKA EWID. NR 95**

8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

$$C_{\max} = 27,79 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 5,91 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 21,87 \text{ zł/m}^2$$

**8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
NIEZABUDOWANEJ**

Zestawienie cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość z poz. 1	Nieruchomość z poz. 2	Nieruchomość z poz. 3
Przeznaczenie	40%	słaba	przeciętna	przeciętna	dobra
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	słaba	przeciętna	przeciętna	dobra
Możliwości inwestycyjne	30%	słaba	słaba	słaba	dobra
Powierzchnia i kształt działki	10%	dobra	przeciętna	dobra	dobra

Obliczenia wielkości poprawek

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres kwotowy cechy	Nieruchomość z poz. 1	Nieruchomość z poz. 2	Nieruchomość z poz. 3
Przeznaczenie	40%	8,75	-4,37	-4,37	-8,75
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	4,37	-2,19	-2,19	-4,37
Możliwości inwestycyjne	30%	6,56	0,00	0,00	-6,56
Powierzchnia i kształt działki	10%	2,19	1,09	0,00	0,00
		21,87	-5,47	-6,56	-19,68
			16,59	5,91	27,79
			11,12	-0,65	8,11
				6,19	

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni wycenianego gruntu niezabudowanego (W_{1m^2}) wynosi: 6,19 zł.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{RG} = 6,19 \text{ zł/m}^2 \cdot 1\,300 \text{ m}^2 = 8\,047,00 \text{ zł}$$

8 047 zł

słownie: osiem tysięcy czterdzieści siedem złotych.

**9. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU
NIEZABUDOWANEGO DZIAŁKA EWID. NR 233**

9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

$$C_{\max} = 27,79 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 5,91 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 21,87 \text{ zł/m}^2$$

**9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
NIEZABUDOWANEJ**

Zestawienie cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość z poz. 1	Nieruchomość z poz. 2	Nieruchomość z poz. 3
Przeznaczenie	40%	dobra	przeciętna	przeciętna	dobra
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	przeciętna	przeciętna	przeciętna	dobra
Możliwości inwestycyjne	30%	przeciętna	słaba	słaba	dobra
Powierzchnia i kształt działki	10%	przeciętna	przeciętna	dobra	dobra

Obliczenia wielkości poprawek

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres kwotowy cechy	Nieruchomość z poz. 1	Nieruchomość z poz. 2	Nieruchomość z poz. 3
Przeznaczenie	40%	8,75	4,37	4,37	0,00
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	4,37	0,00	0,00	2,19
Możliwości inwestycyjne	30%	6,56	3,28	3,28	-3,28
Powierzchnia i kształt działki	10%	2,19	0,00	-1,09	-1,09
		21,87	7,65	6,56	-2,18
			16,59	5,91	27,79
			24,24	12,47	25,61
				20,77	

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni wycenianego gruntu niezabudowanego (W_{1m^2}) wynosi:
20,77 zł.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{RG} = 20,77 \text{ zł/m}^2 \cdot 700 \text{ m}^2 = 14\,539,00 \text{ zł}$$

14 539 zł

słownie: czternaście tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć złotych.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI NANIESIENIA W POSTACI DOMU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

Na działce o numerze ewid. 233 posadowiony jest budynek mieszkalny jednokondygnacyjny, wybudowany z bloczków żwirobotonowych. Fundament murowany z kamienia. Posadzka betonowa. Stolarka okienna i drzwiowa - drewniana. Dach - konstrukcja drewniana pokryta papą. Powierzchnia zabudowy wynosi 55,0 m², powierzchnia użytkowa - 45,8 m².

Chcąc ustalić bieżącą wartość budynku ustala się jego wartość odtworzeniową poprzez ustalenie jednostkowej wartości budynku porównawczego.

Obiekt porównawczy

BCOI.2.030 Dom jednorodzinny parterowy - częściowo podpiwniczony - PKOB 1110

Powierzchnia użytkowa: 169,35 m²

Kubatura: 710,80 m³

Roboty budowlane

Fundamenty: ławy betonowe.

Ściany fundamentowe z bloczków żwirobotonowych.

Ściany zewnętrzne warstwowe gr. 45 cm: pustaki szczelinowe U-220 gr. 25 cm, izolacja termiczna styropian 8 cm, ścianka dociskowa cegła dziurawka gr. 12 cm.

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z cegły pełnej gr. 25 cm, działowe z cegły dziurawki.

Strop gęstożebrowy Akerman gr. 25 cm, z płytą gr. 3 cm, ocieplony wełną mineralną gr. 15 cm.

Dach krokwiowy czterospadowy, krokwie oparte na murłatach, spoczywających na wieńcach, a także na płatwiach pośrednich spoczywających na słupach.

Nadproża wylewane i z belek typu L.

Izolacje wodoszczelne na ścianach fundamentowych i podłodze 2 x papa na lepiku, w połaciach dachowych folia zbrojona, na stropie paroizolacja z folii PCV.

Podłogi i posadzki:

- płytki ceramiczne - we, łazienka, kuchnia, spiżarnia, schowek,
- w pozostałych pomieszczeniach parkiet dębowy.

Tynki zewnętrzne typu Atlas Cermit.

Ściany wewnętrzne okładziny z płyt gipsowo-kartonowych.

W pomieszczeniach sanitarnych glazura.

Stolarka - okna i drzwi tarasowe typu Veka.

Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne typu Porta.

Roboty sanitarne:

Instalacje wodociągowa z rur PP, instalacja co. z miedzi, kotłownia olejowa typu Wiessman z automatyką.

Roboty elektryczne: instalacja światła i siły.

Elementy robót

Roboty ziemne	m ²	192,62
Fundamenty	m ²	349,45
Ściany nadziemne	m ²	300,20
Ściany działowe	m ²	131,93
Stropy	m ²	294,35
Elementy żelbetowe	m ²	57,80
Schody	m ²	13,64
Dach konstrukcja	m ²	160,80
Dach pokrycie	m ²	273,47
Stolarka okienna i drzwiowa	m ²	151,91
Tynki	m ²	344,01
Malowanie	m ²	54,47
Podłoga i posadzki	m ²	248,05
Drenaż	m ²	99,50
Instalacje wod.-kan.	m ²	87,24
Instalacje co.	m ²	232,90
Instalacje elektryczne	m ²	40,85
Obiekt ogółem:	m ²	3 033,18

Mając na uwadze powyższe dane ustala się wartość odtworzeniową wycenianego budynku:

$$W_0 = 45,8 \text{ m}^2 \text{ p.u.} \cdot 3 033,18 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 138 919,64 \text{ zł}$$

Wartość odtworzeniowa skorygowana zostanie wskaźnikiem dla usług związanych z budownictwem wg poniższej tablicy (zob. tablica 10.1).

Tablica 10.1. Wskaźniki dla usług związanych z budownictwem

Lp.	Wyszczególnienie	Wskaźnik %
1	Prace wstępne - studia i analizy przed inwestycyjne, dokumentacja geotechniczna, operat wodno-prawny, ocena oddziaływania na środowisko, ocena akustyczna i inne	0,5-1,0% kosztów robót budowlanych
2	Nadzór autorski - jest określany w wysokości 15% kosztu dokumentacji projektowej	1,5-3,5% kosztów robót budowlanych
3	Nadzór inwestorski:	
3.1	Inwestycje małe lub średnie mające na celu realizację inwestycji budowlanych o małym lub średnim stopniu trudności dotyczące realizacji obiektów o prostych lub złożonych wymaganiach funkcjonalnych, instalacyjnych i technologicznych, obiektów o powtarzalnych rozwiązaniach konstrukcyjnych	0,8-2,5% kosztów robót budowlanych
3.2	Inwestycje duże i skomplikowane mające na celu realizację obiektów o bardzo złożonych wymaganiach funkcjonalnych, instalacyjnych i technologicznych, wymagających szczególnych rozwiązań inżynierskich.	2,0-4,5% kosztów robót budowlanych
4	Inwestor zastępczy - prace przed rozpoczęciem robót budowlanych, nadzór inwestorski, odbiory robót, odbiór ostateczny, przekazywanie obiektu inwestorowi, rozliczenie inwestycji i inne	3,5-7,0% kosztów robót budowlanych
5	Inżynier kontraktu (wg wymagań FIDIC)	3,5-5,0% kosztów robót budowlanych
6	Opracowanie kosztorysu inwestorskiego (na podstawie istniejącego przedmiaru robót)	2,5 - 6,0% kosztu dokumentacji projektowej
7	Opracowanie kosztorysu ofertowego (na podstawie istniejącego przedmiaru robót)	3,0-15,0% kosztu dokumentacji projektowej
8	Opracowanie przedmiaru robót (jako odrębne zlecenie) na podstawie projektu budowlanego, projektu wykonawczego i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót.	5,0-10,0% kosztu dokumentacji projektowej
9	Opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót (jako odrębne zlecenie)	10,0-18,0% kosztu dokumentacji projektowej

Ponadto, wartość odtworzeniową budynku skorygowana zostanie orientacyjnym mnożnikiem przeliczeniowym wartości dla regionu kraju, wg danych zawartych w poniższej tablicy (zob. tablica 10.2).

Tablica 10.2. Mnożniki przeliczeniowe wartości dla regionu kraju

Lp.	Regiony kraju (wg podziału na województwa)	Orientacyjne mnożniki przeliczeniowe
1	dolnośląskie (DS.)	0,98-1,16
2	kujawsko pomorskie (KP)	0,92-1,04
3	lubelskie (LU)	0,91-0,99
4	lubuskie (LB)	0,90-0,98
5	łódzkie (LD)	0,96-1,06
6	małopolskie (MP)	0,99-1,25
7	mazowieckie (MZ)	0,96-1,35
8	opolskie (OP)	0,95-1,04
9	podkarpackie (PK)	0,88-0,98
10	podlaskie (PL)	0,86-0,97
11	pomorskie (PM)	0,96-1,16
12	świętokrzyskie (SK)	0,87-0,99
13	śląskie (SL)	0,96-1,15
14	warmińsko-mazurskie (WM)	0,89-0,99
15	wielkopolskie (WP)	0,97-1,25
16	zachodniopomorskie (ZP)	0,96-1,06

Chcąc ustalić stopień zużycia całego obiektu kubaturowego należy w pierwszej kolejności określić procentową wartość poszczególnych elementów domu jednorodzinnego. Dokonuje się tego w poniższej tabelicy (zob. tablica 10.3).

Tablica 10.3. Określenie procentowej wartości poszczególnych elementów domu jednorodzinnego

Roboty ziemne	2,20
Fundamenty	2,80
Ściany nadziemia	12,90
Ściany działowe	1,50
Stropy	8,30
Elementy żelbetowe	1,50
Schody	0,60
Dach - konstrukcja i pokrycie	13,80
Stołarka okienna i drzwiowa	9,80
Tynki	8,10
Roboty malarskie	1,60
Podłóża i posadzki	12,70
Ślusarka	0,60
Elewacja	6,80
Instalacje wod.-kan. i co.	12,80
Instalacje elektryczne	3,90
Razem	100%

Na podstawie dokonanych oględzin, każdemu elementowi przyporządkowuje się stopień zużycia, a suma zużyć wyznaczy nam ogólny stopień zużycia całego obiektu kubaturowego. Ustalenia stopnia zużycia budynku dokonuje się w poniższej tabelicy (zob. tablica 10.4).

Ustalenie procentowego zużycia wszystkich elementów domu jednorodzinnego

Roboty ziemne	3,30	50	1,60
Fundamenty	3,80	50	1,90
Ściany nadziemne	21,40	90	19,16
Ściany działowe	2,50	50	1,25
Stropy	8,30	70	5,81
Elementy żelbetowe	brak		
Schody	brak		
Dach - konstrukcja i pokrycie	15,80	80	12,64
Stolarka okienna i drzwiowa	9,80	100	9,80
Tynki	8,10	100	8,10
Roboty malarskie	1,60	100	1,60
Podłoga i posadzki	12,70	80	10,16
Ślusarka	brak		
Elewacja	6,80	100	6,80
Instalacje wod.-kan. i co.	brak		
Instalacje elektryczne	5,90	100	5,90
Razem	100%		84,82%

Po uwzględnieniu współczynników korygujących oraz stopnia zużycia całego obiektu, wartość bieżąca wynosi:

$$W = 138\,919,64 \text{ zł} \cdot 1,02 \cdot 0,88 \cdot (1 - 0,8482) = 18\,928,59 \text{ zł}$$

18 929 zł

słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych.

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Międzynarodowe Standardy Wyceny w rozdziale 2 (MSW 2) podają definicję wartości likwidacyjnej - Punkt 3.7, jako jedną z wartości nierynkowych wyceny.

„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy.”

Przy wycenie składników majątkowych metodą wartości likwidacyjnej poszczególnych aktywów określa się ich wartość z uwzględnieniem kwantyfikacji prawdopodobieństwa zdarzeń określających możliwość uzyskania gotówki ze sprzedaży tych aktywów. Dla nieruchomości gruntowych zakłada się prawdopodobieństwo uzyskania ceny sprzedaży w przedziale 70-95 % oszacowanej wartości rynkowej.

Dla określenia wartości likwidacyjnej przedmiotowej nieruchomości uwzględniając wszelkie kryteria rynkowe mogące mieć wpływ na jego zbycie w istniejącej formie przyjęto wartość wyżej określonego współczynnika w wysokości 80% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym.

Wartość likwidacyjna działki ewid. nr 95 wynosi:

$$W_{\text{Likw}} = 8\,047 \text{ zł} \cdot 0,80 = 6\,437,60 \text{ zł}$$

6 438 zł

słownie: sześć tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych.

Wartość likwidacyjna działki ewid. nr 233 wynosi:

$$W_{\text{Likw}} = 14\,539 \text{ zł} \cdot 0,80 = 11\,631,20 \text{ zł}$$

11 632 zł

słownie: jedenaście tysięcy sześćset trzydzieści jeden złoty.

Wartość likwidacyjna naniesienia na działce ewid. nr 233 wynosi:

$$W_{\text{Likw}} = 18\,929 \text{ zł} \cdot 0,80 = 15\,143,20 \text{ zł}$$

15 143 zł

słownie: piętnaście tysięcy sto czterdzieści trzy złote.

12. PODSUMOWANIE WYNIKÓW OSZACOWANIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 95 wynosi:

8 047 zł

słownie: osiem tysięcy czterdzieści siedem złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 233 wynosi:

14 539 zł + 18 929 zł

33 468 zł

słownie: dwadzieścia dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt sześć złotych.

Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 95 wynosi:

6 438 zł

słownie: sześć tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych.

Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 233 wynosi:

11 632 zł + 15 143 zł

26 775 zł

słownie: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepała
05-804 Pruszków, ul. Sobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693



13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej, stan techniczny zbadano jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZAŁĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Wypis z rejestru gruntów i z kartoteki budynków.
- 4) Położenie nieruchomości na mapach.
- 5) Dokumentacja fotograficzna.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Piąszków, ul. Cebra 18/63
NIP 534-101-25-98 REGON 011551740
tel. 608 679 693

Załącznik 1



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**COBANK Doradztwo Gospodarcze Nowe
Technologie Logistyka Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63.**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012053

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/01/2022 - 27/01/2023

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Sąd dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-62-48

Załącznik 2



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeoglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	KI1S/00054926/3
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SANDOMIERZ
Data zapisania księgi wieczyste	2009-05-06
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	WIELOGÓRA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	DUDKIEWICZ DARIUSZ WIESŁAW

Przeoglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPELNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - POTYKCHCZASOWA POSTAC](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK NAJLEPSZĄ INWESTYCJĄ



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.9.2.1, 13-04-2022

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	95		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELOGÓRA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	233		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELOGÓRA	

Obszar całej nieruchomości	0,2000 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2009-04-29 07:30:22	Nr podstawy wpisu	---
--	---	---------------------	-------------------	-----

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	OBRĘB NR: GM. SAMBORZEC. SPOSÓB KORZYSTANIA: SAD, ŁĄKA, PLAC ZABUDOWANY.		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			
1	OPIS I MAPA; /00008013/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003437/94/, 1994-03-29 00:00:00, 1995-03-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

Powrót

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

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DARIUSZ WIESŁAW DUDKIEWICZ, ANTONI, JADWIGA, 62120901755			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 3818/07, 2007-06-14, JOLANTA OŁPIŃSKA, WROCŁAW; 22-23 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00002884/07/, 2007-06-20 10:30:00, 2007-06-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 3210/07, 2007-05-22, JOLANTA OŁPIŃSKA, WROCŁAW; 24-25 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00002884/07/, 2007-06-20 10:30:00, 2007-06-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

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	1	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11
Treść wpisu	<p>OSTRZEŻENIE O PROWADZONYM POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W SPRAWIE KM 171/10 Z WNIOSKU "KRISMAR" SP. Z O.O. J.V. BIAŁA PODLASKA PRZECIWKO DARIUSZOWI DUDKIEWICZ I KATARZYŃCIE DUDKIEWICZ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO W BIAŁEJ PODLASKIEJ Z DNIA 18-10-2007 R. , SYGN. AKT. I NC 97/09 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 17-01-2008 R. O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ</p>	
Rodzaj zmiany	<p>Lp. 1. OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 172/10 Z WNIOSKU MAZOWIECKIEGO FUNDUSZU PORĘCZEŃ KREDYTOWYCH SP. Z O.O. PRZECIWKO DARIUSZOWI DUDKIEWICZ I KATARZYŃCIE DUDKIEWICZ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO DLA WARSZAWY-PRAGI Z DNIA 21-07-2009 R. SYGN. AKT II NC 64/09 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 05-10-2009 ROKU - O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ</p> <p>Lp. 2. OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 435/10 Z WNIOSKU EFL SERVICE S.A. PRZECIWKO DARIUSZOWI DUDKIEWICZ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ Z DNIA 30-03-2009 R., SYGN. AKT IV GNC 848/09 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 27-05-2009 R. O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ</p> <p>Lp. 3. OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 500/10 Z WNIOSKU AUTOGUARD S.A. PRZECIWKO DARIUSZOWI DUDKIEWICZ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 30-12-2008 R., SYGN. AKT. VIII GNC 2863/08 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 24-02-2009 R. O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ</p> <p>Lp. 4. OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 1163/10 Z WNIOSKU "EXPRESS INTER-AUTO" PIENKOWSKI LESZEK PRZECIWKO</p>	

	DARIUSZOWI DUDKIEWICZ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 08-03-2005 R, SYGN.AKT 1109/2005 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 19-04-2010R POSTANOWIENIE S.R. DLA WARSZAWY PRAGI Z DNIA 31-03-2010 R ,SYGN.AKT I CO 892/10 O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ
Lp. 5.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1356/17 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA DARIUSZ DUDKIEWICZ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA KRUK S.A. , 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY URSZULA KASZTELEWICZ, 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁNOC W WARSZAWIE Z DNIA 21-05-2013, SYGNATURA AKT VII GNC 1786/13
Lp. 6.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 32/20 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA DARIUSZ DUDKIEWICZ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA PRESCO INVESTMENTS S.A.R.L , L-2411 LUKSEMBURG, BOULEVARD F.W RAIFFEISEN 15 KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY PIOTR BĘBAS, 64-920 PIŁA, UL. OKRZEI 18, PIŁA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W LUBLINIE XVI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 15-11-2010, SYGNATURA AKT XVI NC-E 478521/10

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 171/10, 2010-02-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SR W SANDOMIERZU; 38 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KI1S/00001348/10/001, 2010-03-22 13:30:00, 2010-03-26-11.37.11.830107, NIE, 36-37 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
5	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 172/10, 2010-02-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SANDOMIERZU; 47 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KI1S/00001714/10/001, 2010-04-13 14:15:59, 2010-04-29-10.00.33.421846, NIE, 45-46 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 435/10, 2010-04-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SANDOMIERZU; 62 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KI1S/00002551/10/001, 2010-06-01 14:40:01, 2010-06-02-14.44.11.726790, NIE, 60-61,67 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 500/10, 2010-05-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SANDOMIERZU; 78 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KI1S/00002936/10/001, 2010-06-28 14:57:16, 2010-07-06-12.38.11.493895, NIE, 76-77,79,82 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

8	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1163/10, 2010-10-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SANDOMIERZU; 93 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KI1S/00005397/10/001, 2010-11-08 08:30:25, 2010-11-26-11.02.06.108412, NIE, 91-92,96 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
10	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1356/17, 2017-12-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SANDOMIERZU WOJCIECH MALINOWSKI; 177 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KI1S/00001098/18/001, 2018-02-21 08:55:00, 2018-04-16-11.45.35.322085, NIE, 174-175 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
11	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 32/20, 2020-01-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SANDOMIERZU WOJCIECH MALINOWSKI; 197 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KI1S/00001880/20/001, 2020-03-27 09:45:00, 2020-09-17-11.41.50.635250, NIE, 194-195 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KI1S / 3492 / 22 / 2 - 2022-06-30, 11:47:39 - WPIS HIPOTEKI
2. DZ. KW. / KI1S / 3492 / 22 / 1 - 2022-06-30, 11:47:18 - WPIS HIPOTEKI
3. DZ. KW. / KI1S / 2841 / 22 / 1 - 2022-05-23, 14:39:00 - WPIS HIPOTEKI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	9
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	301559,05 (TRZYSTA JEDEN TYSIĘCY PIĘĆSET PIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 05/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MAZOWIECKI FUNDUSZ PORĘCZEŃ KREDYTOWYCH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 01552634800000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI, II NC 64/09, 2009-07-21, SĄD OKRĘGOWY WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 107 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./KI1S/00003794/14/001, 2014-06-26 11:15:00, 2014-08-13-11.01.30.474094, NIE, 101-105 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

Powrót

Załącznik 3

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.2379.2022

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : Sandomierz

Jednostka ewidencyjna : 260907_2 SAMBORZEC

Obręb : 0023 WIELOGÓRA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 26.07.2022

Jednostka rejestrowa : G.113

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
95		łąki trwałe	ŁII	0.0800	0.1300	KW 54926
		łąki trwałe	ŁIII	0.0400		REP.3818/07
		grunty pod rowami	W-ŁII	0.0100		

Id działki: 260907_2.0023.95

Ident. działek: _działki_budynku

233		grunty rolne zabudowane	Br-RIIIa	0.0700	0.0700	KW 54926 REP.3818/07
-----	--	-------------------------	----------	--------	--------	-------------------------

Id działki: 260907_2.0023.233

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 260907_2.0023.233.1_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 55.00

Adres budynku: WIELOGÓRA; 32

Ident. działek: 260907_2.0023.233

Razem powierzchnia działek :

0.2000 ha

Słownie : dwa tysiące m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.07.2022

Sporządził : Monika Kasińska

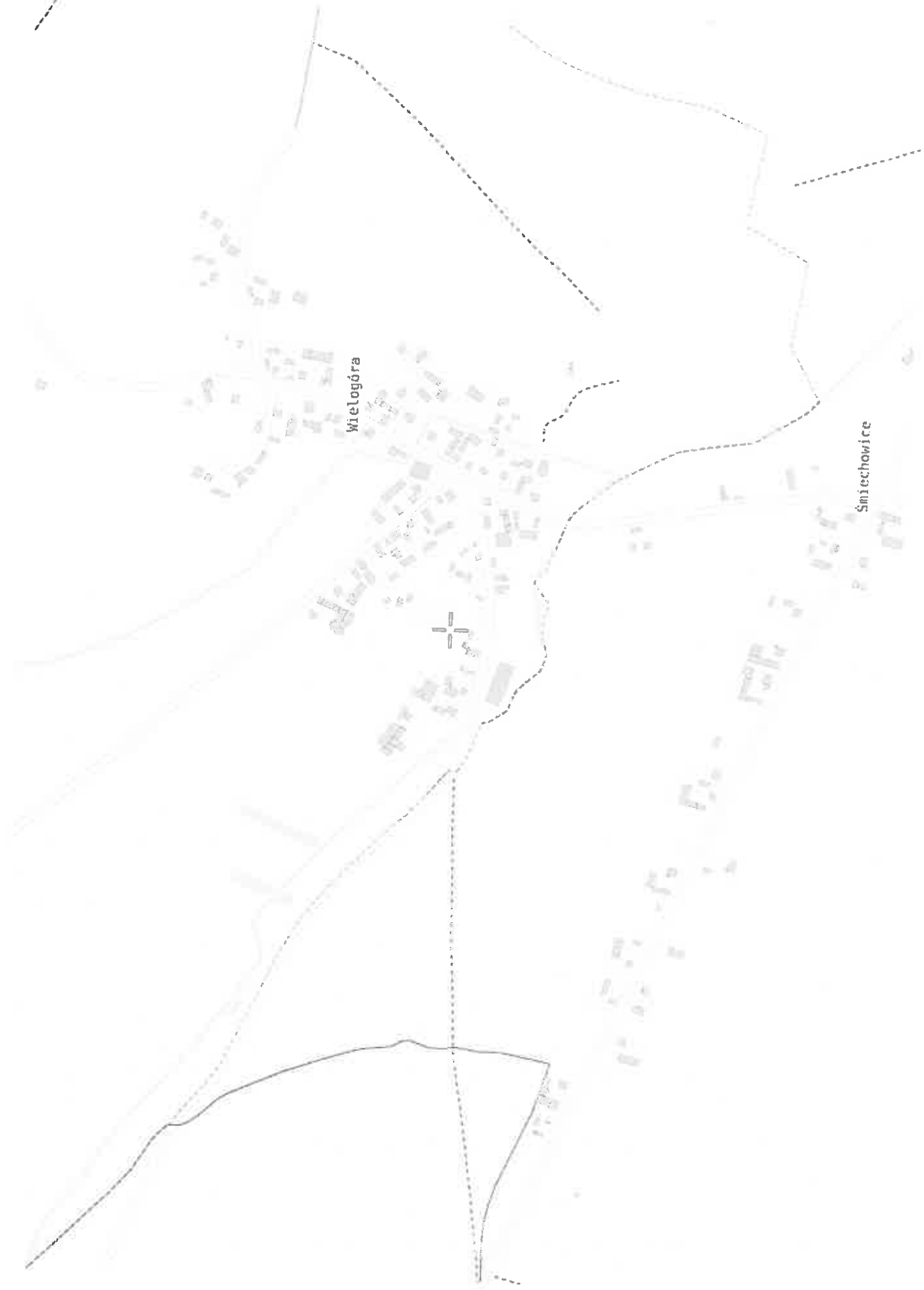
Signature Not
Verified

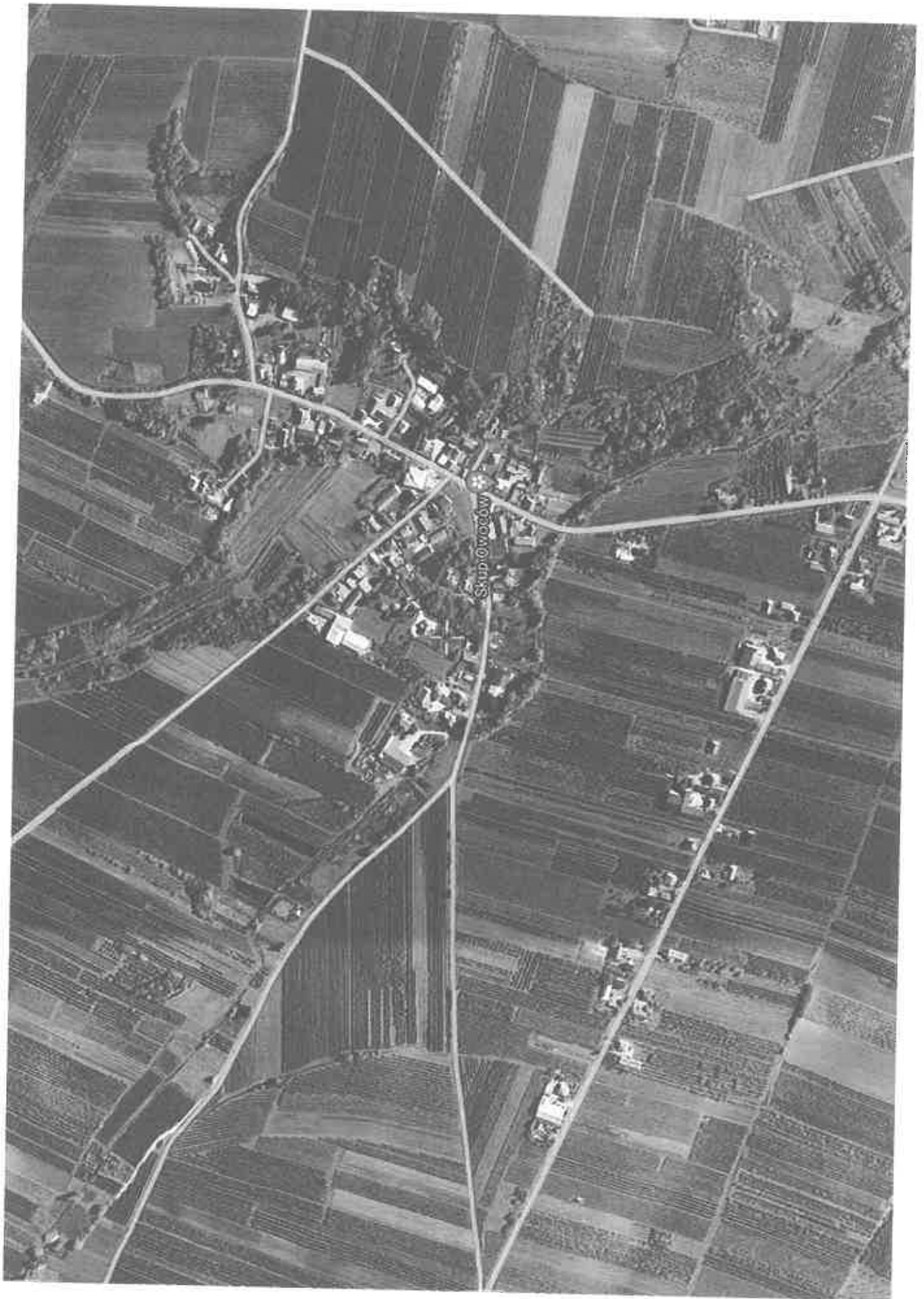
Dokument
podpisany przez
Robert Jarosz
Data: 2022.07.26
12:52:53 CEST

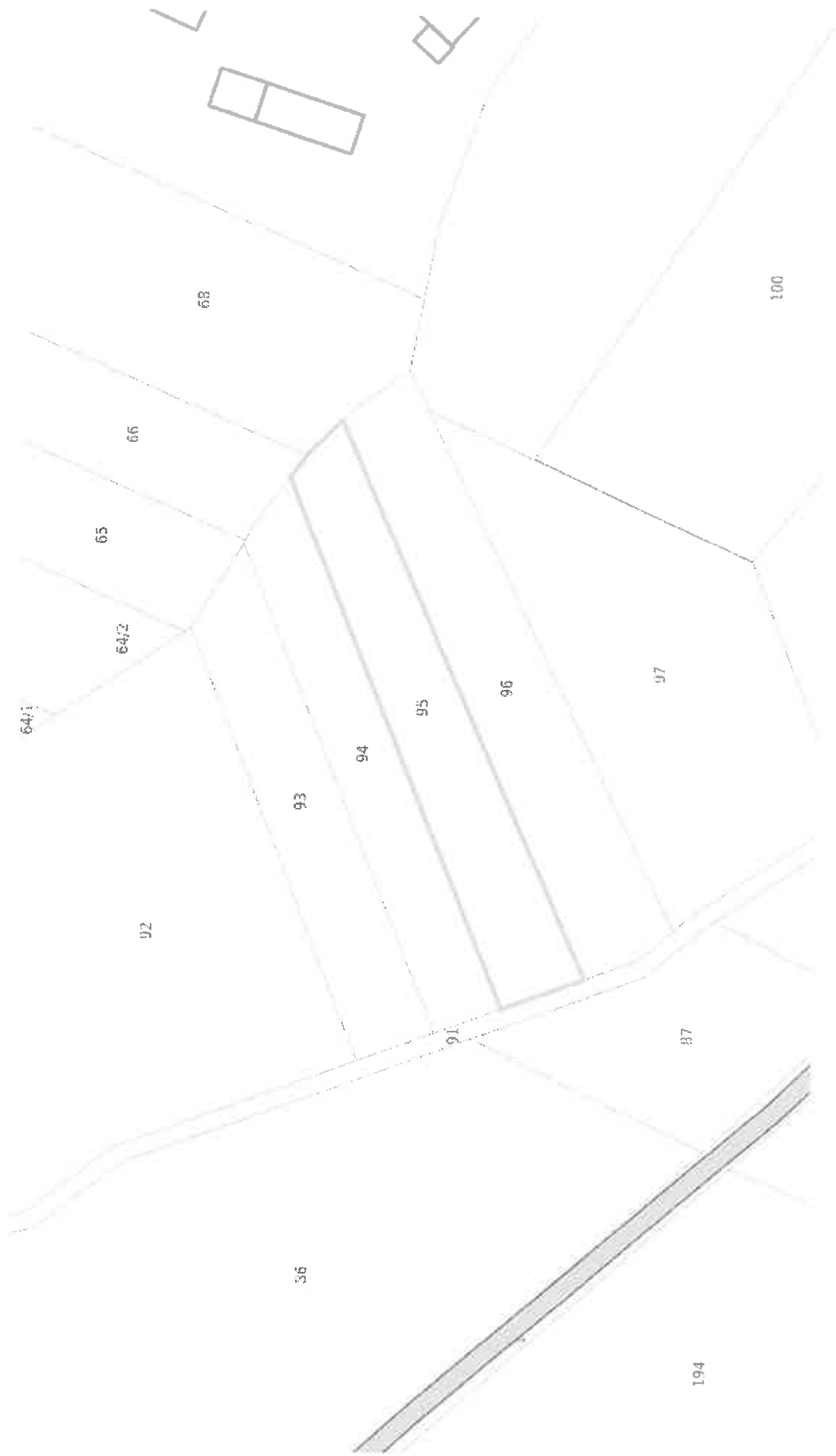
26.07.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Załącznik 4

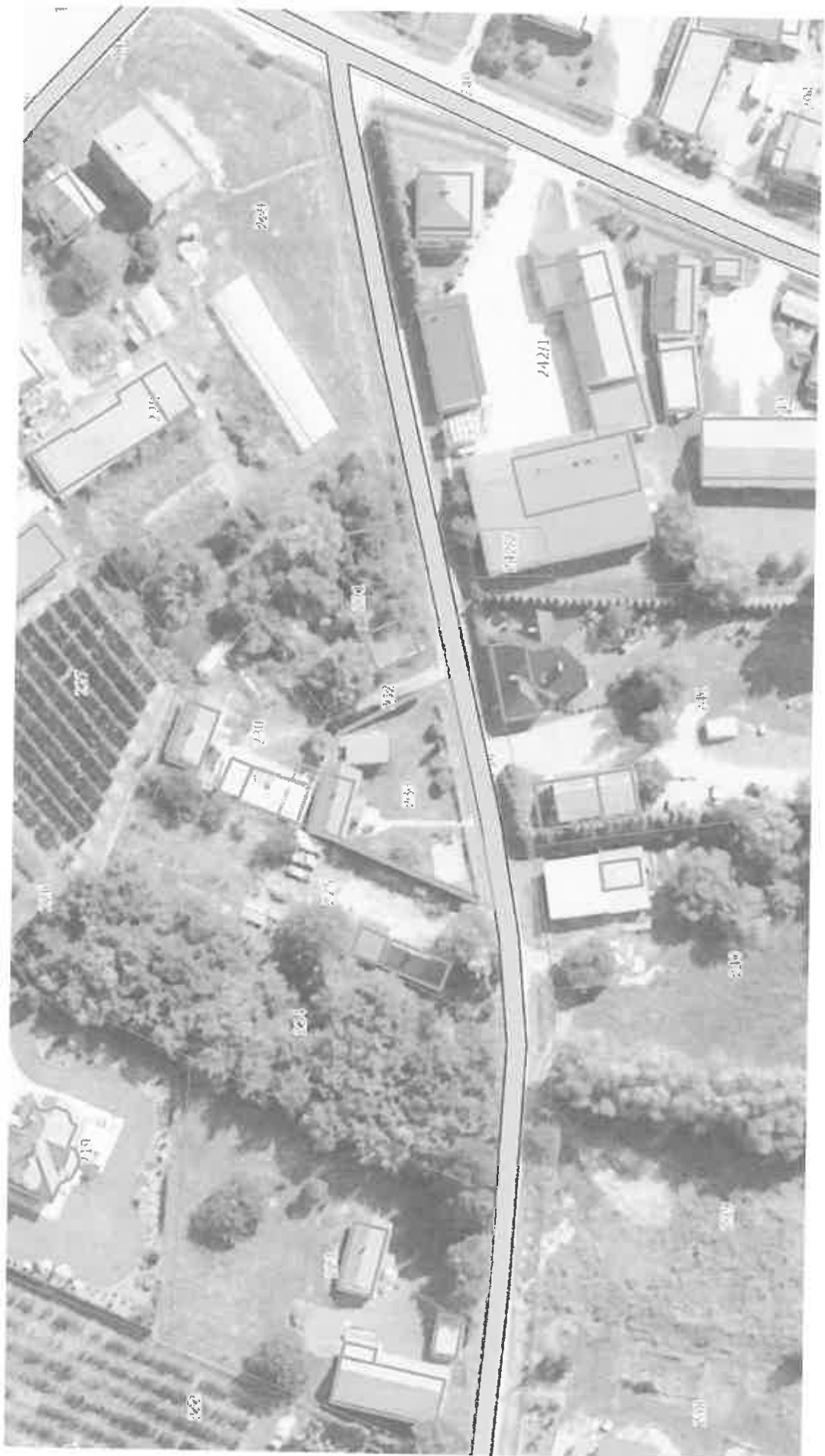












Załącznik 5

