

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia rokowań

Spisany w dniu 01.02.2021 roku w Starostwie Powiatowym w Kielcach na okoliczność przeprowadzenia rokowań w sprawie nabycia na rzecz Powiatu Kieleckiego niezabudowanej nieruchomości, położonej w gminie Łopuszno obręb 0022 - Łopuszno, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki Nr 92/109 o pow. 2.1805 ha.

Uchwałą Nr XIX/31/2020 z dnia 7 maja 2020 r. Rada Powiatu w Kielcach wyraziła zgodę na odpłatne nabycie od osób fizycznych na własność Powiatu Kieleckiego nieruchomości położonej w gm. Łopuszno, oznaczonej w obrębie 0022 – Łopuszno jako działki: nr 92/109 o pow. 2.1805 ha, dla której Sąd Rejonowy we Włoszczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr K11W/00035571/3.

Uchwałą Nr XVI/26/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r., Rada Powiatu w Kielcach określiła zasady nabywania, zbywania, obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawienia i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata. Stosownie do § 4 Załącznika Nr 1 do ww. uchwały warunki nabycia nieruchomości na rzecz Powiatu ustala się w drodze rokowań które może w imieniu Powiatu, przeprowadzić, co najmniej dwóch Członków Zarządu Powiatu.

Zarządzeniem Nr 154/2020 z dnia 1 października 2020r. Starosta Kielecki powołał Komisję ds. Negocjacji Ceny nieruchomości oznaczonej jako działka nr 92/109 o pow. 2.1805 h, położonej w obrębie 0022 Łopuszno gm. Łopuszno, nabywanej na rzecz Powiatu Kieleckiego w składzie: Tomasz Pleban – Wicestarosta Kielecki i Mariusz Ściana- Członek Zarządu.

W rokowaniach uczestniczyli:

Powiat Kielecki, reprezentowany przez Zarząd Powiatu w Kielcach w imieniu którego występują:

1. Tomasz Pleban - Wicestarosta Kielecki, wybrany Uchwałą Nr 1/4/18 Rady Powiatu w Kielcach z dnia 23 listopada 2018r. w sprawie wyboru Wicestarosty Kieleckiego,
2. Mariusz Ściana – Członek Zarządu, wybrany Uchwałą Nr 1/6/18 Rady Powiatu w Kielcach z dnia 23 listopada 2018r. w sprawie wyboru członka Zarządu Powiatu w Kielcach.

Właściciele nieruchomości:

Witold Szproch – zam. Pilczyca 82, 26-234 Stupia, działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz żony Sławomiry Szproch zam. ul. Gimnazjalna 56, 26-200 Końskie - na podstawie udzielonego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego z dnia 05.12.2015r. Rep. A 6498/15.

1. Przedmiotem rokowań jest nabycie na rzecz Powiatu Kieleckiego nieruchomości, położonej w **gminie Łopuszno obręb 0022 - Łopuszno**, oznaczonej jako działki Nr **92/109 o pow. 2.1805 ha**, stanowiącej zgodnie z księgą wieczystą KW K11W/00035571/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Włoszczowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych własność objętą wspólnością ustawową małż. Witolda i Sławomiry Szproch.
2. Nabycie ww. nieruchomości następuje z przeznaczeniem pod budowę kompleksu sportowego przy Powiatowym Zespole Szkół w Łopusznie.
3. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łopuszno” wymieniona w § 1 nieruchomość zlokalizowana jest na terenie: „przedsiębiorczość

komercyjna istniejąca”, „obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie podlegające ochronie”, „obszary koncentracji zabudowy wielofunkcyjnej”.

4. Z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Grzegorza Lipca (upr. Nr 6894) celem nabycia przez Powiat Kielecki działki Nr 92/109 o pow. 2.1805 ha (który to operat stanowi załącznik do niniejszego protokołu na podstawie §6 Załącznika Nr 1 do uchwały Nr XVI/26/2000 Rady Powiatu w Kielcach z dnia 28 czerwca 2000r.) wynika, że wartość rynkowa niezabudowanej działki gruntu została określona w wysokości 972 100,00 zł (dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące sto złotych).

5. Przebieg rokowań wyglądał następująco:

Tomasz Pleban- Wicestarosta Kielecki otworzył trzecie spotkanie w sprawie negocjacji ceny przedmiotowej nieruchomości.

Witold Szproch działając jako właściciel i pełnomocnik żony Sławomiry Szproch podtrzymał swoje stanowisko w sprawie ceny ww. nieruchomości zaprezentowane na spotkaniu w dniu 21.01.2021r., tj. kwotę 1 742 000,00 zł.

Reprezentanci Powiatu Kieleckiego podtrzymali natomiast proponowaną w dniu 21.01.2021r. kwotę, tj. 1 250 000,00 zł, zwracając się do Witolda Szprocha o uwzględnienie tej propozycji i możliwe obniżenie proponowanej przez niego ceny.

Witold Szproch w odpowiedzi na w/w propozycję obniżył swoją cenę o 2 000,00 zł i stwierdził, że jest to jego ostateczne stanowisko i jest zdecydowany sprzedać przedmiotową nieruchomość za nie mniej niż 1 740 000,00 zł, z zaznaczeniem, że w przeciwnym przypadku odstąpi od jej sprzedaży.

Wobec powyższego Reprezentanci Powiatu Kieleckiego przyjęli propozycję Witolda Szprocha, tj. kwotę w wysokości **1 740 000,00 zł (słownie: milion siedemset czterdzieści tysięcy zł)**.

6. Niniejszy protokół zawierający uzgodnienia dotyczące wysokości ceny nabycia zostanie przedstawiony na posiedzeniu Zarządu Powiatu w Kielcach.

7. Umowa kupna- sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego. Koszty sporządzenia umowy poniesie kupujący.

8. Protokół niniejszy stanowi podstawę do sporządzenia aktu notarialnego.

9. Protokół sporządzono w trzech egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron, trzeci dla notariusza.

Reprezentanci Powiatu Kieleckiego:

Witold Szproch

WICESTAROSTA

1. *Tomasz Pleban*
Tomasz Pleban

Szproch Witold
.....

2. *Michał Ściana*
CZŁONEK ZARZĄDU

Dyrektor
Wydziału Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami

Paweł Kowalczyk
Paweł Kowalczyk

KANCELARIA PROPERTY EXPERT

www.propertyexpert.eu

członek:

ŚWIĘTOKRZYSKIEGO STOWARZYSZENIA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KIELCACH



OPERAT SZACUNKOWY

ADRES NIERUCHOMOŚCI: miejscowość Łopuszno, gmina Łopuszno, działka o numerze ewidencyjnym 92/109, obręb 0022 Łopuszno.

WYCENIANE PRAWA: Prawo własności niezabudowanej działki gruntu.



Autor opracowania:

Grzegorz Lipiec
rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia nr 6894



Kielce, dn. 11.08.2020 r.



SPIS TREŚCI

<i>Strona tytułowa</i>	
1. Przedmiot i zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy formalne i materialno – prawne wyceny	3
3.1. Podstawy formalne.....	3
3.2. Podstawy materialnoprawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	4
4. Określenie dat istotnych dla wyceny	4
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	4
5.1. Lokalizacja, otoczenie nieruchomości.....	4
5.2. Stan zagospodarowania.....	5
5.3. Stan prawny.....	5
6. Przeznaczenie nieruchomości	6
7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	6
7.1. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	6
7.2. Rodzaj cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	9
8. Sposób wyceny nieruchomości	10
8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	10
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	10
9. Określenie wartości rynkowej działki gruntu (WR)	11
9.1 Określenie wartości rynkowej części nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym (WR _K) i powierzchni 14745m ²	12
9.2. Określenie jednostkowej wartości rynkowej części nieruchomości o przeznaczeniu rolnym (WR _R) i powierzchni 4895m ²	14
9.3. Określenie jednostkowej wartości rynkowej części nieruchomości o przeznaczeniu zabudowy wielofunkcyjnej (WR _{MRU}) i powierzchni 2165m ²	16
10. Wynik końcowy i wnioski z dokonanych obliczeń	18
11. Klauzule, ustalenia dodatkowe	19
12. Załączniki	20



1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka gruntu, położona w miejscowości Łopuszno w gminie Łopuszno, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 92/109 o powierzchni 2,1805ha, w obrębie geodezyjnym 0022 Łopuszno.

Szacowana działka gruntu wchodzi w skład nieruchomości, która posiada uregulowany stan prawny w księdze wieczystej KW Nr K11W/00035571/3 prowadzonej w Sądzie Rejonowym we Włoszczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Właścicielami nieruchomości są osoby fizyczne - małżeństwo Sławomira i Witold Szproch.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej działki gruntu nr ew. 92/109.

Zakres wyceny nie obejmuje pozostałych działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr K11W/00035571/3 wraz z położonymi na nich częściami składowymi, a wchodzącymi w skład nieruchomości.

2. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej działki gruntu dla potrzeb informacyjnych, w związku z zamiarem nabycia jej od osób fizycznych na własność Powiatu Kieleckiego.

3. Podstawy formalne i materialno – prawne wyceny.

3.1. Podstawy formalne.

Podstawę formalną stanowi Umowa zawarta w dn. 16.07.2020r. w Kielcach pomiędzy: Nabywca – Powiat Kielecki, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce.

Odbiorca: Starostwo Powiatowe w Kielcach z siedzibą przy ul. Wrzosowej 44, 25-211 Kielce, reprezentowanym przez: Mirosława Gębskiego – Starostę Kieleckiego i Tomasza Plebana – Wicestarostę przy kontrasygnacie osoby upoważnionej przez Skarbnika Powiatu – Głównego Księgowego Agnieszki Trepki, zwanym dalej Zamawiającym, a Grzegorzem Lipiec prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Property Expert Grzegorz Lipiec z siedzibą w Kielcach, ul. Seminaryjska 10/6, 25-366 Kielce wpisaną do CEIDG RP, NIP 6572593524, REGON 385303720 zwanymi dalej Wykonawcą.

3.2. Podstawy materialnoprawne.

- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r.
(tekst jednolity - Dz. U. z 2019r. poz. 1145 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity - Dz. U. z 2020r. poz. 65 ze zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
(Dz. U. Nr 207 z 2004r., poz. 2109 ze zmianami).

3.3. Podstawy metodologiczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – PFSRM, w tym Nota Interpretacyjna – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.
- R. Cymerman, A. Hopfer „Procedury określenia wartości nieruchomości” – PFSRM Warszawa 2014r.
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – PFSRM Warszawa.
- Zdzisław Małecki: RZECZOZNAWCA MAJATKOWY – Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości – Wydawnictwo PFSRM 2016r.



- Kwartalniki: Wycena, Nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy
- Materiały szkoleniowe.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- oględziny wycenianej nieruchomości przeprowadzone w dniu 07.08.2020r.
- księga wieczysta KW NR KJIW/00035571/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Włoszczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łopuszno
- dane z ewidencji gruntów uzyskane w Starostwie Powiatowym w Kielcach,
- badanie cen transakcyjnych podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym,
- oględziny nieruchomości przyjętych do porównań,
- dane z serwisu www.geoportal.powiat.kielce.pl,
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
- materiały i analizy własne autora.

4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

- | | |
|---|----------------|
| 4.1. Data sporządzenia wyceny | - 11.08.2020r. |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 07.08.2020r. |
| 4.3. Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | - 07.08.2020r. |
| 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości | - 07.08.2020r. |

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Lokalizacja, otoczenie nieruchomości.

W dniu 07.08.2020r. dokonano oględzin szacowanej nieruchomości i stwierdzono: działka gruntu będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości Łopuszno w odległości ok. 0,4km od centrum miejscowości i ok 31km od miasta Kielce. Centrum wsi stanowi rynek usytuowany przy skrzyżowaniu ważnych tras komunikacyjnych Kielce - Włoszczowa, Kielce - Przedbórz, Włoszczowa - Końskie. Powierzchnia Łopuszna wynosi 8 km². Miejscowość Łopuszno jest siedzibą gminy o tej samej nazwie. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2011 roku liczba ludności we wsi Łopuszno to 1454 z czego 50,6% mieszkańców stanowią kobiety, a 49,4% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 16,1% mieszkańców gminy.

Ogólnie gmina Łopuszno leży w północno - zachodniej części województwa świętokrzyskiego i graniczy z gminami: od północy z Radoszycami; od północnego wschodu z Mniowem; od zachodu z Krasocinem; od północnego zachodu ze Stupią Konecką; od południa z Małogoszczem; od wschodu z Piekoszowem i Strawczynem. Obszar gminy obejmuje powierzchnię 176,81 km², co stanowi 1,51% ogólnej powierzchni województwa świętokrzyskiego. Największą miejscowością gminy jest Łopuszno. Odległość do najbliższej stacji kolejowej w Małogoszczy wynosi 11 km.

W miejscowości Łopuszno funkcjonuje: Urząd Gminy, Gminny Ośrodek Zdrowia, Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych, Urząd Pocztowy, Policja, Bank, Obwód Drogowy należący do Świętokrzyskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Kielcach, OSP, Biblioteka Publiczna, Lecznica Zwierząt, stacja paliwowa. Ponadto w Łopusznie jest wiele sklepów prywatnych sprzedających towar różnego asortymentu.

Sąsiedztwo wycenianej działki gruntu stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz tereny rolne.

Bezpośrednie otoczenie szacowanej działki stanowi:

- od północy: droga gminna o nawierzchni utwardzonej asfaltem, a za nią pole uprawne,



- od południa: w części zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz sklep spożywczy,
- od zachodu: rów melioracyjny, a za nim tereny rolne,
- od wschodu: w części teren niezabudowany, porośnięty drzewami oraz budynki szkoły.

Dostęp do nieruchomości:

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej asfaltem. Dostępność komunikacji zbiorowej średnia – przy oddalonej ulicy Przedborskiej kursuje komunikacja przedsiębiorstw prywatnych typu „BUS”.

Mapa poglądowa położenia nieruchomości stanowi - Załącznik Nr 1.

5.2. Stan zagospodarowania.

Szacowana działka gruntu o numerze ewidencyjnym: 92/109 tworzy rozległy niezabudowany obszar o nieregularnym kształcie sześcioboku. Obecnie teren jest użytkowany rolniczo (obsiany zbożem). Brak na nim zakrzaczeń i zadrzewień. Działka posiada powierzchnię 2,1805ha. Teren jest płaski i nieogrodzony.

Uzbrojenie terenu: działka jest nieuzbrojona ale w zasięgu występuje sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz energetyczna.

Dokumentacja fotograficzna stanowi - Załącznik Nr 5.

5.3. Stan prawny.

Szacowana działka gruntu posiada uregulowany stan prawny w księdze wieczystej KW Nr K11W/00035571/3, prowadzonej w Sądzie Rejonowym we Włoszczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W wyniku badania księgi wieczystej stwierdzono zapisy:

Typ księgi - nieruchomość gruntowa.

Dział I „Oznaczenie nieruchomości”

Położenie: województwo świętokrzyskie, powiat kielecki, gmina Łopuszno, miejscowość Łopuszno.

Oznaczenie - między innymi działka ewidencyjna nr:

- 92/109, obręb 0022 Łopuszno, sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane.

Obszar całej nieruchomości: 4,3879 ha

„Spis Praw Związanych z Własnością”

Wpisy zgodne z załącznikiem.

Dział II „Własność”

Właściciel: osoby fizyczne - Sławomira i Witold Szproch w udziale 1/1 jako wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Wpisy zgodne z załącznikiem.

Dział IV „Hipoteka”

Brak wpisów.

Uwaga! Wpisy w Dziale „Spis Praw Związanych z Własnością” oraz w Dziale III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” nie dotyczą szacowanej działki gruntu.

Treść księgi wieczystej nr K11W/00035571/3 stanowi - Załącznik Nr 2.



Ewidencja gruntów

Szacowana działka gruntu położona jest na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako:

- Województwo – świętokrzyskie
- Powiat: kielecki
- Jednostka ewidencyjna: 260408 2 Łopuszno
- Obręb geodezyjny: 0022 Łopuszno
- Jednostka rejestrowa: G.434

Lp.	Nr ewid. działki	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Właściciele / władający
				użytku [ha]	działki [ha]	
1	92/109	grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	2,0936	2,1805	własność: małżeństwo Sławomira i Witold Szproch
		grunty pod rowami	W-RIVa	0,0869		

Odpis z rejestru gruntów wraz z fragmentem mapy ewidencyjnej stanowi - Załącznik Nr 3.

6. Przeznaczenie nieruchomości.

Szacowana część nieruchomości położona jest na terenie, dla którego brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z treścią „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łopuszno” zatwierdzonego Uchwałą nr XXIX/236/2002 Rady Gminy w Łopusznie z dnia 14 sierpnia 2002 roku działka o numerze ewidencyjnym 92/109 położona jest na obszarze dla którego obowiązują zapisy w części:

- przedsiębiorczość komercyjna istniejąca o powierzchni ok. 14 745m²,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie podlegające ochronie o powierzchni ok. 4895m²,
- obszary koncentracji zabudowy wielofunkcyjnej o powierzchni ok. 2 165m².

Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości stanowi – Załącznik Nr 4.

7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.

7.1. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Ze względu na cel wyceny, rodzaj nieruchomości oraz uwarunkowania planistyczne przeprowadzona zostanie analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności o przeznaczeniu w studium w części przedsiębiorczość komercyjna istniejąca, w części obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie podlegające ochronie o powierzchni, w części obszary koncentracji zabudowy wielofunkcyjnej.

Okres badania cen: monitorowaniem cen transakcyjnych objęto okres dwóch lat poprzedzających datę wyceny

Obszar rynku: w szczególności miejscowość i gmina Łopuszno, ale również podobne, inne gminy w województwie świętokrzyskim.

Szacowana działka gruntu położona jest na terenie, dla którego brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego ale obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium są to tereny o zróżnicowanej funkcji,



gdzie obowiązują zapisy w części przedsiębiorczość komercyjna istniejąca o powierzchni ok. 14 745m², w części obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie podlegające ochronie o powierzchni ok. 4895m², w części obszary koncentracji zabudowy wielofunkcyjnej o powierzchni ok. 2165m².

Dokonując analizy rynku stwierdzono, że nie zanotowano transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości o tak zróżnicowanym przeznaczeniu. W tej sytuacji zaszła konieczność przeprowadzenia analizy rynku i wycenie każdej z osobna funkcji planistycznej szacowanej działki.

Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi na cele komercyjne, na terenie gminy Łopuszno nie jest rozwinięty. W samej miejscowości Łopuszno jak również w jej gminie nie znaleziono żadnej transakcji nieruchomościami przeznaczonymi na podobne cele i w związku z tym do określenia wartości rynkowej tej części działki wykorzystane zostały transakcje nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenie sąsiednich gmin powiatu kieleckiego, które zostały uznane za podobne do szacowanej części działki gruntu. Na tym terenie nie zanotowano dużej ilości transakcji, ale po dokonaniu weryfikacji (skrajne ceny odrzucono w wyniku analizy rynku) wybrany został zbiór cen transakcyjnych, który posłuży do określenia wartości rynkowej części działki. W badanym okresie ceny transakcyjne nieruchomości przeznaczonych na cele komercyjne, ukształtowały się średnio na poziomie około 48zł/m². Zanotowano cenę minimalną w wysokości 30,89zł/m² i cenę maksymalną 60,00zł/m². Przeprowadzona analiza pozwoliła na dokonanie oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w podejściu porównawczym.

Zbiór cen transakcyjnych podobnych nieruchomości na badanym terenie o przeznaczeniu komercyjnym

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2020-04-28	Piekoszków	Piekoszków	5000	300000	60,00
2	2019-04-10	Sitkówka - Nowiny	Wola Murowana	2335	130081,3	55,71
3	2018-08-30	Morawica	Biłcza	5000	265000	53,00
4	2020-01-20	Morawica	Dębska Wola	3000	153600	51,20
5	2019-03-19	Sitkówka - Nowiny	Wola Murowana	4987	187878,05	37,67
6	2018-11-27	Morawica	Dębska Wola	4371	135000	30,89

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych zależą od ich cech rynkowych. Ceny gruntów generalnie maleją wraz ze wzrostem odległości od głównych dróg dojazdowych, czy centralnych punktów miejscowości (siedziba gminy). Na wartość działki ma duży wpływ sposób dojazdu - co wiąże się bezpośrednio z dostępnością do nieruchomości oraz występowanie uciążliwości. Ponadto na wartość działki ma wpływ uzbrojenie techniczne i jej wielkość powierzchni. Im mniejsza powierzchnia działki, tym mniejsza możliwość inwestycji. Z kolei im większa działka, tym większym kapitałem trzeba dysponować do jej nabycia, co zmniejsza krąg nabywców. Za działki gruntu o regularnym kształcie (zbliżonym do kwadratu lub prostokąta) z dostępem do pełnego uzbrojenia technicznego i niewymagające wykonywania prac związanych z ewentualnym przygotowaniem terenu do zabudowy, inwestorzy są skłonni zapłacić najwyższe ceny. Wartość nieruchomości pomniejszają istniejące na nieruchomości składniki, które utrudniają lub wymagają kosztownych prac na ich usunięcie, bądź uniemożliwiają zabudowę.

Część szacowanej działki o powierzchni ok 4895m² przeznaczona została w studium pod tereny rolne. Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi na te cele, na terenie gminy Łopuszno jest słabo rozwinięty. W samym



miejsowości Łopuszno nie znaleziono żadnej transakcji nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne i w związku z tym do określenia wartości rynkowej wykorzystane zostały transakcje nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenie całej gminy Łopuszno oraz innych gmin, które zostały uznane za podobne do szacowanych działek gruntu. Na tym terenie nie zanotowano dużej ilości transakcji, ale po dokonaniu weryfikacji (skrajne ceny odrzucono w wyniku analizy rynku) wybrany został zbiór cen transakcyjnych, który posłuży do określenia wartości rynkowej części działki. W badanym okresie ceny transakcyjne nieruchomości przeznaczonych na te cele, ukształtowały się średnio na poziomie około 6,5zł/m². Zanotowano cenę minimalną w wysokości 4,84zł/m² i cenę maksymalną 9,09zł/m². Przeprowadzona analiza pozwoliła na dokonanie oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w podejściu porównawczym.

Zbiór cen transakcyjnych podobnych nieruchomości na badanym terenie o przeznaczeniu rolnym

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2019-11-13	Strawczyn	Chelmce	4400	40000	9,09
2	2018-09-04	Łopuszno	Gnieździska	2600	20000	7,69
3	2019-01-26	Łopuszno	Olszówka	1715	12000	7,00
4	2019-08-26	Strawczyn	Oblęgorok	5500	35000	6,36
5	2019-10-04	Strawczyn	Chelmce	8555	50000	5,84
6	2019-04-02	Łopuszno	Fanisławice	4662	23000	4,93
7	2019-10-21	Piekoszów	Micigózd	8300	40200	4,84

Na wartość nieruchomości rolnych wpływa wiele czynników, z których za najważniejsze uważa się: lokalizację, dogodność dojazdu, ukształtowanie przestrzenne, kulturę rolną, trudność uprawy, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę. Lokalizacja – nieruchomości rolne w regionach o większym zagęszczeniu ludności cieszą się większym zainteresowaniem, co za tym idzie osiągają wyższe ceny. Poziom cen gruntów rolnych ulega także zmianie w zależności od ich położenia względem ośrodków zamieszkania. Dogodność dojazdu – należy przez to rozumieć położenie w stosunku do głównych dróg i jakość drogi dojazdowej. Wytworzone produkty muszą być zebrane i przewiezione, wcześniej działka rolna musi być przygotowana do zasiewu. Z tych względów jakość dróg dojazdowych ma ogromne znaczenie. Bardzo ważnym elementem jest kształt pola, niekorzystny powoduje utrudnienia w uprawie – zwiększa się liczba nawrotów sprzętu rolniczego, co z kolei powoduje wydłużenie czasu pracy. Najkorzystniejszy kształt to prostokąt dość szerokiego. Kolejny czynnik to poziom kultury rolnej oraz wyposażenie terenu w urządzenia umożliwiające podniesienie poziomu kultury rolnej i produktywności. Zaniedbania agrotechniczne na skutek długotrwałego odłogowania mogą przyczynić się w bardzo poważnym stopniu do obniżenia ich wartości rynkowej.

Część szacowanej działki o powierzchni 2165m² przeznaczona została w studium pod budownictwo wielofunkcyjne. Z informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Łopuszno wynika że ten teren można interpretować jako obszar zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością prowadzenia nieuciążliwych usług. Analizą objęto teren miejscowości Łopuszno i transakcji nieruchomościami o zbliżonych cechach do szacowanej części działki gruntu. Po dokładnym przeanalizowaniu wyselekcjonowanych transakcji wybrano te, które odpowiadały pod względem przeznaczenia planistycznego na terenie miejscowości, gdzie znajduje się szacowana część nieruchomości. Analiza wykazała, że rynek ten jest słabo rozwinięty. Rocznie zawieranych jest kilka transakcji. Na badanym rynku wystąpiła wystarczająca ilość transakcji do zastosowania w wycenie przedmiotowej nieruchomości podejścia porównawczego.



W utworzonym zbiorze cen transakcyjnych, ceny w ukształtowały się na poziomie średnim ok. 40zł/m² (zannotowano maksymalną cenę transakcyjną w wysokości 45,41zł/m² oraz minimalną w wysokości 29,59zł/m²).

Zbiór cen transakcyjnych podobnych nieruchomości na badanym terenie o przeznaczeniu pod budownictwo wielofunkcyjne

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Ulica	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2019-03-11	Łopuszno	Łopuszno	Kasztanowa	1101	50000	45,41
2	2018-08-24	Łopuszno	Łopuszno	Przedborska	1116	50000	44,80
3	2018-08-24	Łopuszno	Łopuszno	Przedborska	1133	50000	44,13
4	2019-04-23	Łopuszno	Łopuszno	Kasztanowa	2116	80000	37,81
5	2019-04-29	Łopuszno	Łopuszno	Kasztanowa	1117	40000	35,81
6	2019-07-01	Łopuszno	Łopuszno	Konecka	1183	35000	29,59

Na wysokość ceny transakcyjnej wpływają cechy rynkowe nieruchomości, w tym w największym stopniu lokalizacja. Generalnie ceny gruntów maleją wraz ze wzrostem odległości od centrum większych miejscowości, ale na końcową cenę transakcyjną wpływają również inne cechy. Na cenę działki, szczególnie przeznaczonej na budownictwo mieszkaniowe, ma coraz większy wpływ sąsiedztwo i otoczenie. Położenie w sąsiedztwie atrakcyjnych, zadbanych terenów, zieleni miejskiej czy estetycznej zabudowie wpływa korzystnie na wartość działki. Ponadto na wartość działki duży wpływ mają jej cechy indywidualne: kształt, możliwa intensywność zabudowy, uzbrojenie techniczne, jakość drogi dojazdowej, powierzchnia nieruchomości. Im mniejsza powierzchnia działki, tym mniejsza możliwość inwestycji. Z kolei im większa działka, tym większym kapitałem trzeba dysponować do jej nabycia, co zmniejsza krąg nabywców. Najwyższe ceny transakcyjne osiągają działki położone w atrakcyjnych dzielnicach, o kształcie zbliżonym do kwadratu lub prostokąta, przygotowane pod ewentualną zabudowę. Niższe ceny – działki o nieregularnym niekorzystnym kształcie, zaniedbane, porośnięte krzewami, wymagające prac przygotowawczych do ewentualnej zabudowy, często nie w pełni uzbrojone bądź posiadające utrudnienia w budowie.

Ceny transakcyjne niezabudowanych nieruchomości gruntowych w badanym okresie czasu można uznać za stabilne. Występujące różnice w cenach transakcyjnych tych nieruchomości nie wynikają ze zmian cen w czasie, a jedynie z atrybutów różniących te nieruchomości, choć na ostateczną wysokość ceny transakcyjnej duży wpływ mają zdolności negocjacyjne stron transakcji. W tym stanie rzeczy, biorąc też pod uwagę rozpiętość czasową transakcji nieruchomościami porównawczymi, uznano za nieuzasadnione wprowadzanie poprawek z tytułu zmian cen w czasie.

Na badanym terenie zannotowano transakcje działkami gruntu o przeznaczeniu podobnym do szacowanej nieruchomości w wystarczającej ilości do zastosowania do wyceny podejścia porównawczego.

7.2. Rodzaj cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Z analizy rynku nieruchomości wynika, że cechy rynkowe mają charakter lokalny i w różnym stopniu wpływają na wartość nieruchomości. Dokonując analizy tych cech rynkowych nieruchomości na badanym rynku lokalnym stwierdzono, że żadna z wymienionych cech nie ma decydującego wpływu na jej wartość. Spowodowane to jest różnymi preferencjami uczestników rynku nieruchomości i zależy w dużej mierze od czasowych upodobań nabywców.



Studiując oferty w biurach pośrednictwa, na podstawie własnych badań ankietowych jak też analizując ceny i cechy nieruchomości podobnych w rozpatrywanej okolicy ustalono cechy rynkowe i ich wagi odzwierciedlające wpływ na cenę rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Udział poszczególnych cech w cenie nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy wielofunkcyjnej i zabudowy komercyjnej, przedstawiony został w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj cechy	Wpływ cechy na cenę %
1	Lokalizacja ogólna nieruchomości.	35
2	Wielkość powierzchni działki.	20
3	Uzbrojenie w media.	15
4	Sposób dojazdu.	15
5	Cechy indywidualne	15
SUMA		100

Udział poszczególnych cech w cenie nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne, przedstawiony został w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj cechy	Wpływ cechy na cenę %
1	Lokalizacja ogólna nieruchomości.	35
2	Stan zagospodarowania terenu.	20
3	Wielkość powierzchni działki.	15
4	Cechy indywidualne.	15
5	Sposób dojazdu.	15
SUMA		100

8. Sposób wyceny nieruchomości.

8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Opracowanie niniejsze wykonywane jest dla potrzeb informacyjnych, w związku z zamiarem nabycia jej od osób fizycznych na własność Powiatu Kieleckiego.

Zgodnie z zawartą umową ze Zleceniodawcą rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość rynkową działki gruntu, stanowiącej część nieruchomości gruntowej.

Zapis art.151 ust 1 Ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową nieruchomości:

„Wartość rynkową nieruchomości (WR) 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”

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Zgodnie z art.154 ust1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.



Przy wyborze podejścia, metody i techniki szacowania kierowano się zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności zapisami podanymi w art.152 i 153:

- art. 152 ust. 3 „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. (...)”
- art. 153 ust.1 „Podejście porównawcze polega określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz stan tego segmentu rynku nieruchomości, wycena przedmiotowej działki gruntu zostanie wykonana z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Metoda porównywania parami polega na porównywaniu cen i cech nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i której cechy i ceny transakcyjne są znane, z nieruchomością wycenianą. W wyniku tych porównań i dokonanych korekt cen i cech ustala się wartość nieruchomości.

Wycena przyjęta metodologią polega na:

- dokonaniu szczegółowego opisu nieruchomości,
- wyborze nieruchomości podobnych do wycenianej, które były przedmiotem transakcji i których ceny transakcyjne i cechy były możliwe do ustalenia,
- wyborze głównych cech porównawczych (atrybutów),
- określeniu różnic pomiędzy wybranymi cechami porównawczymi w poszczególnych parach oraz współczynników korygujących te różnice,
- ustaleniu dla każdej z porównywanych par skorygowanej wartości ceny transakcyjnej,
- określenie ostatecznej wartości rynkowej przedmiotu wyceny jako średnią arytmetyczną z poszczególnych par.

9. Określenie wartości rynkowej działki gruntu (WR).

Biorąc pod uwagę zapisy planistyczne szacowanej działki gruntu, wartość nieruchomości (WR_N) stanowić będzie sumę wartości rynkowej części działki o przeznaczeniu komercyjnym (WR_K), części o przeznaczeniu rolnym (WR_R) oraz części o przeznaczeniu zabudowy wielofunkcyjnej (WR_{MRII}).

$$WR_N = WR_K + WR_R + W_{MRII}$$



9.1 Określenie wartości rynkowej części nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym (WR_K) i powierzchni 14745m².

9.1.1. Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi.

Z posiadanej bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym, wyselekcjonowane zostały transakcje nieruchomościami, które zostały ocenione jako najbardziej zbliżone cechami do nieruchomości szacowanej.

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2020-04-28	Piekoszów	Piekoszów	5000	300000	60,00
2	2019-04-10	Sitkówka - Nowiny	Wola Murowana	2335	130081,3	55,71
3	2018-08-30	Morawica	Bilcza	5000	265000	53,00
4	2020-01-20	Morawica	Dębska Wola	3000	153600	51,20
5	2019-03-19	Sitkówka - Nowiny	Wola Murowana	4987	187878,05	37,67
6	2018-11-27	Morawica	Dębska Wola	4371	135000	30,89

Z podanego zbioru zanotowano minimalną i maksymalną cenę transakcyjną:

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy		
Cena minimalna c _{min} [zł]	Cena maksymalna c _{max} [zł]	delta [zł]
60,00	30,89	29,11

Do porównywania parami zostały wybrane nieruchomości, zdaniem autora, najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości wyszczególnione poniżej:

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2020-04-28	Piekoszów	Piekoszów	5000	300000	60,00
2	2019-04-10	Sitkówka - Nowiny	Wola Murowana	2335	130081,3	55,71
3	2018-08-30	Morawica	Bilcza	5000	265000	53,00

9.1.2. Charakterystyka nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od cech wpływających na cenę tj:

- lokalizacja ogólna nieruchomości: położenie nieruchomości na terenie gminy, odległość do większych oraz głównych ciągów komunikacyjnych, dwustopniowa skala:
 - (2) dobra, (1) przeciętna
- wielkość powierzchni działki: działki o powierzchni poniżej 10000m² ocena korzystna, działki o powierzchni powyżej 10000m² ocena mniej korzystna; dwustopniowa skala:
 - (2) korzystna, (1) mniej korzystna
- wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną: media w działce (energia, woda, kanalizacja) ocena pełne, możliwość podłączenia wszystkich mediów (media w zasięgu) ocena niepełne; dwustopniowa skala:
 - (2) pełne, (1) niepełne
- dostęp do drogi: ocena korzystana, dojazd do działki drogą asfaltową, ocena niekorzystana, dojazd do działki drogą nieutwardzoną asfaltem, dwustopniowa skala:
 - (2) korzystny, (1) niekorzystny



- cechy indywidualne: cecha ta uwzględnia kształt działki, jej szerokość oraz indywidualne walory lub wady (ograniczenia) nieruchomości, dwustopniowa skala:
(2) dobre, (1) przeciętne

9.1.3. Określenie wartości rynkowej prawa własności części działki gruntu

Ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Waga rynkowa cechy [%]	Rozpiętość cen Δ c	Zakres kwotowy cechy [zł]
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja ogólna nieruchomości.	35	29,11	10,19
2	Wielkość powierzchni działki.	20		5,82
3	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną.	15		4,37
4	Dostęp do drogi.	15		4,37
5	Cechy indywidualne.	15		4,37
x	Razem:	100		-

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości do porównań				
		Piekoszów	Wola M	Bilcza		
		5000	2335	5000		
Lokalizacja ogólna nieruchomości.	2	2	1	2		
Wielkość powierzchni działki	1	2	2	2		
Uzbrojenie w media	1	2	2	1		
Sposób dojazdu	2	1	1	2		
Cechy indywidualne	2	2	1	1		
Cena jedn. Obiekt. Porówn. Cj (zł)	?	60,00	55,71	53,00		
$dc = c_{max} - c_{min}$						
Cechy rynkowe	Wagi cech (%)	Udział kwotowy $dc_{max} * k$ [zł/m ²] Max. rozpiętość skal atrybutów	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu [zł/m ²]	Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywanej		
				Poprawka korygująca dla poszczególnego atrybutu [zł/m ²]		
Lokalizacja ogólna nieruchomości.	35	10,19	10,19	0,00	1,00	0,00
				0,00	10,19	0,00
Wielkość powierzchni działki	20	5,82	5,82	-1,00	-1,00	-1,00
				-5,82	-5,82	-5,82
Uzbrojenie w media	15	4,37	4,37	-1,00	-1,00	0,00
				-4,37	-4,37	0,00
Sposób dojazdu	15	4,37	4,37	1,00	1,00	0,00
				4,37	4,37	0,00
Cechy indywidualne	15	4,37	4,37	0,00	1,00	1,00
				0,00	4,37	4,37
Suma	100	29,11	Suma poprawek	-5,82	8,73	-1,46
Ceny skorygowane o sumę poprawek (zł/m ²)				54,18	64,44	51,54
Cena średnia (zł/m ²)				56,72		

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności części działki o przeznaczeniu komercyjnym i powierzchni 14745 m², oszacowana została w wysokości: 56,72 zł/m².



$WR_K = 56,72 \text{ zł/m}^2 \times 14745 \text{ m}^2 = 836\,336,40 \text{ zł}$, przyjęto w zaokrągleniu

$WR_K = 836\,300 \text{ zł}$

(słownie: osiemset trzydzieści sześć tysięcy trzysta złotych).

9.2. Określenie jednostkowej wartości rynkowej części nieruchomości o przeznaczeniu rolnym (WR_R) i powierzchni 4895m².

9.2.1. Analiza i charakterystyka podobnych nieruchomości gruntowych.

Z posiadanej bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym, wyselekcjonowane zostały transakcje nieruchomościami, które zostały ocenione jako najbardziej zbliżone cechami do nieruchomości szacowanej.

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2019-11-13	Strawczyn	Chełmce	4400	40000	9,09
2	2018-09-04	Łopuszno	Gnieździska	2600	20000	7,69
3	2019-01-26	Łopuszno	Olszówka	1715	12000	7,00
4	2019-08-26	Strawczyn	Oblęgorek	5500	35000	6,36
5	2019-10-04	Strawczyn	Chełmce	8555	50000	5,84
6	2019-04-02	Łopuszno	Fanisławice	4662	23000	4,93
7	2019-10-21	Piekoszów	Micigózd	8300	40200	4,84

Z podanego zbioru zanotowano minimalną i maksymalną cenę transakcyjną:

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy		
Cena minimalna c_{\min} [zł]	Cena maksymalna c_{\max} [zł]	delta [zł]
9,09	4,84	4,25

Do porównywania parami zostały wybrane nieruchomości, zdaniem autora, najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości wyszczególnione poniżej:

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2019-11-13	Strawczyn	Chełmce	4400	40000	9,09
2	2018-09-04	Łopuszno	Gnieździska	2600	20000	7,69
6	2019-04-02	Łopuszno	Fanisławice	4662	23000	4,93

9.2.2. Charakterystyka nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od cech wpływających na cenę tj:

- **lokalizacja ogólna nieruchomości:** położenie nieruchomości na terenie gminy, odległość do siedziby gminy, dwustopniowa skala:

(2) dobra, (1) przeciętna

- **stan zagospodarowania nieruchomości:** sposób zagospodarowania terenu, ocena korzystna teren bez zakrzaczenia i zadrzewienia, ocena mniej korzystna występowanie zakrzaczenia i zadrzewienia na działce, dwustopniowa skala:

(2) korzystne, (1) mniej korzystne



- wielkość powierzchni działki: teren rolny o powierzchni powyżej 3000m² ocena korzystna, teren rolny o powierzchni poniżej 3000m² ocena mniej korzystna; dwustopniowa skala:
 - (2) korzystna, (1) mniej korzystna
- cechy indywidualne: cecha ta uwzględnia kształt działki rolnej, jej szerokość oraz indywidualne walory lub wady (ograniczenia) nieruchomości, dwustopniowa skala:
 - (2) dobre, (1) przeciętne
- sposób dojazdu: ocena korzystana, dojazd do działki drogą asfaltową, ocena niekorzystana, dojazd do działki drogą nieutwardzoną asfaltem, dwustopniowa skala:
 - (2) korzystny, (1) niekorzystny

9.2.3. Określenie wartości rynkowej prawa własności części działki gruntu

Ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga rynkowa cechy [%]	Rozpiętość cen Δ c	Zakres kwotowy cechy [zł]
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja ogólna nieruchomości.	35	4,25	1,49
2	Stan zagospodarowania terenu.	20		0,85
3	Wielkość powierzchni działki.	15		0,64
4	Cechy indywidualne.	15		0,64
5	Sposób dojazdu.	15		0,64
x	Razem:	100		

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości do porównań				
		Chelmce 4400	Gniezdzińska 2600	Fanislawice 4662		
Lokalizacja ogólna nieruchomości.	2	2	1	1		
Stan zagospodarowania terenu	2	2	1	1		
Wielkość powierzchni działki	2	2	1	2		
Cechy indywidualne	1	2	1	1		
Sposób dojazdu	2	1	2	2		
Cena jedn. Obiekt. Porówn. Cj (zł)	?	9,09	7,69	4,93		
$dc = c_{max} - c_{min}$						
Cechy rynkowe	Wagi cech (%)	Udział kwotowy $dc_{max} * k$ [zł/m ²] Maks. rozpiętość skal atrybutów	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu [zł/m ²]	Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywanej		
				Poprawka korygująca dla poszczególnego atrybutu [zł/m ²]		
Lokalizacja ogólna nieruchomości.	35	1,49 1	1,49	0,00 0,00	1,00 1,49	1,00 1,49
Stan zagospodarowania terenu	20	0,85 1	0,85	0,00 0,00	1,00 0,85	1,00 0,85
Wielkość powierzchni działki	15	0,64 1	0,64	0,00 0,00	1,00 0,64	0,00 0,00
Cechy indywidualne	15	0,64 1	0,64	-1,00 -0,64	0,00 0,00	0,00 0,00



Sposób dojazdu	15	0,64	0,64	1,00	0,00	0,00
		1		0,64	0,00	0,00
Suma	100	4,25	Suma poprawek	0,00	2,98	2,34
Ceny skorygowane o sumę poprawek (zł/m ²)				9,09	10,67	7,27
Cena średnia (zł/m ²)				9,01		

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności części działki o przeznaczeniu rolnym i powierzchni 4895 m², oszacowana została w wysokości: 9,01 zł/m².

$WR_R = 9,01 \text{ zł/m}^2 \times 4895 \text{ m}^2 = 44 103,95 \text{ zł}$, przyjęto w zaokrągleniu

$WR_R = 44 100 \text{ zł}$

(słownie: czterdzieści cztery tysiące sto złotych).

9.3. Określenie jednostkowej wartości rynkowej części nieruchomości o przeznaczeniu zabudowy wielofunkcyjnej (WR_{MRU}) i powierzchni 2165m².

9.3.1. Analiza i charakterystyka podobnych nieruchomości gruntowych.

Z posiadanej bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym, wyselekcjonowane zostały transakcje nieruchomościami, które zostały ocenione jako najbardziej zbliżone cechami do nieruchomości szacowanej.

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Ulica	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2019-03-11	Łopuszno	Łopuszno	Kasztanowa	1101	50000	45,41
2	2018-08-24	Łopuszno	Łopuszno	Przedborska	1116	50000	44,80
3	2018-08-24	Łopuszno	Łopuszno	Przedborska	1133	50000	44,13
4	2019-04-23	Łopuszno	Łopuszno	Kasztanowa	2116	80000	37,81
5	2019-04-29	Łopuszno	Łopuszno	Kasztanowa	1117	40000	35,81
6	2019-07-01	Łopuszno	Łopuszno	Konecka	1183	35000	29,59

Z podanego zbioru zanotowano minimalną i maksymalną cenę transakcyjną:

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy		
Cena minimalna c_{\min} [zł]	Cena maksymalna c_{\max} [zł]	delta [zł]
45,41	29,59	15,82

Do porównywania parami zostały wybrane nieruchomości, zdaniem autora, najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości wyszczególnione poniżej:

Lp.	Data transakcji	Gmina / Miasto	Obręb	Ulica	Pow. działek [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2019-03-11	Łopuszno	Łopuszno	Kasztanowa	1101	50000	45,41
4	2019-04-23	Łopuszno	Łopuszno	Kasztanowa	2116	80000	37,81
6	2019-07-01	Łopuszno	Łopuszno	Konecka	1183	35000	29,59



9.3.2. Charakterystyka nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku w aspekcie cech rynkowych.

Rynek został podzielony w zależności od cech wpływających na cenę tj:

- **lokalizacja ogólna nieruchomości:** położenie nieruchomości na terenie gminy, odległość do większych oraz głównych ciągów komunikacyjnych, dwustopniowa skala:

(2) *dobra*, (1) *przeciętna*

- **wielkość powierzchni działki:** działki o powierzchni powyżej 1500m² ocena korzystna, działki o powierzchni poniżej 1500m² ocena mniej korzystna; dwustopniowa skala:

(2) *korzystna*, (1) *mniej korzystna*

- **wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną:** media w działce (energia, woda, kanalizacja) ocena pełne, możliwość podłączenia wszystkich mediów (media w zasięgu) ocena niepełne; dwustopniowa skala:

(2) *pełne*, (1) *niepełne*

- **dostęp do drogi:** ocena korzystana, dojazd do działki drogą asfaltową, ocena niekorzystana, dojazd do działki drogą nieutwardzoną asfaltem, dwustopniowa skala:

(2) *korzystny*, (1) *niekorzystny*

- **cechy indywidualne:** cecha ta uwzględnia kształt działki, jej szerokość oraz indywidualne walory lub wady (ograniczenia) nieruchomości, dwustopniowa skala:

(2) *dobre*, (1) *przeciętne*

9.3.3. Określenie wartości rynkowej prawa własności części działki gruntu

Ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Waga rynkowa cechy [%]	Rozpiętość cen Δ c	Zakres kwotowy cechy [zł]
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja ogólna nieruchomości.	35	15,82	5,84
2	Wielkość powierzchni działki.	20		3,16
3	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną.	15		2,37
4	Dostęp do drogi.	15		2,37
5	Cechy indywidualne.	15		2,37
x	Razem:	100		-

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości do porównań		
		Łopuszno	Łopuszno	Łopuszno
		1101	2116	1183
Lokalizacja ogólna nieruchomości.	2	2	2	1
Wielkość powierzchni działki	2	1	2	1
Uzbrojenie w media	1	2	2	1
Sposób dojazdu	2	1	1	2
Cechy indywidualne	2	2	2	1
Cena jedn. Obiekt. Porówn. Cj (zł)	?	45,4)	37,81	29,59
$dc = c_{max} - c$				

Cechy rynkowe	Wagi cech (%)	Udział kwotowy dc _{max} *k [zł/m ²]	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu [zł/m ²]	Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywanej		
		Max. rozpiętość skal atrybutów		Poprawka korygująca dla porządkowego atrybutu [zł/m ²]		
Lokalizacja ogólna nieruchomości.	35	5,54	5,54	0,00	0,00	1,00
		1		0,00	0,00	5,54
Wielkość powierzchni działki	20	3,16	3,16	1,00	0,00	1,00
		1		3,16	0,00	3,16
Uzbrojenie w media	15	2,37	2,37	-1,00	-1,00	0,00
		1		-2,37	-2,37	0,00
Sposób dojazdu	15	2,37	2,37	1,00	1,00	0,00
		1		2,37	2,37	0,00
Cechy indywidualne	15	2,37	2,37	0,00	0,00	1,00
		1		0,00	0,00	2,37
Suma	100	15,82	Suma poprawek	3,16	0,00	11,07
Ceny skorygowane o sumę poprawek (zł/m ²)				48,57	37,81	40,66
Cena średnia (zł/m ²)				42,35		

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności części działki o przeznaczeniu zabudowy wielofunkcyjnej i powierzchni 2165 m², oszacowana została w wysokości: 42,35 zł/m².

$WR_{MRU} = 42,35 \text{ zł/m}^2 \times 2165 \text{ m}^2 = 91\ 687,75 \text{ zł}$, przyjęto w zaokrągleniu

$WR_{MRU} = 91\ 700 \text{ zł}$

(słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset złotych).

9.4. Suma wartości rynkowej wszystkich szacowanych części działki.

Wartość rynkowa (WR_N) szacowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym 92/109 i powierzchni 21805m² - biorąc pod uwagę zapisy planistyczne - stanowić będzie sumę wartości rynkowej części działki o przeznaczeniu komercyjnym (WR_K), części działki o przeznaczeniu rolnym (WR_R) oraz części działki o przeznaczeniu zabudowy wielofunkcyjnej (WR_{MRU}).

$$WR_N = WR_K + WR_R + WR_{MRU}$$

gdzie:

$WR_K = 836\ 300 \text{ zł}$ (strona 14 n/n opracowania)

$WR_R = 44\ 100 \text{ zł}$ (strona 16 n/n opracowania)

$WR_{MRU} = 91\ 700 \text{ zł}$ (strona 18 n/n opracowania)

$WR_N = 836\ 300 \text{ zł} + 44\ 100 \text{ zł} + 91\ 700 = 972\ 100 \text{ zł}$.

$WR_N = 972\ 100 \text{ zł}$

(słownie: dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące sto złotych)

10. Wynik końcowy i wnioski z dokonanych obliczeń.

Celem niniejszego operatu szacunkowego było określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki gruntu, położonej w miejscowości Łopuszno, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem ewidencyjnymi: 92/109 o powierzchnia 2,1805ha.

Szacowana działka gruntu wchodzi w skład nieruchomości, która posiada uregulowany stan prawny w księdze wieczystej KW Nr K11W/00035571/3 prowadzonej w Sądzie Rejonowym



we Włoszczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Właścicielami nieruchomości są osoby fizyczne - małżeństwo Sławomira i Witold Szproch.

Zakres wyceny obejmował określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej działki gruntu nr ew. 92/109.

Zakres wyceny nie obejmował pozostałych działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr K11W/00035571/3 wraz z położonymi na nich częściami składowymi, a wchodzącymi w skład nieruchomości.

Szacowana działka gruntu położona jest na terenie, dla którego brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego ale obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium są to tereny o zróżnicowanej funkcji, gdzie obowiązują zapisy w części przedsiębiorczość komercyjna istniejąca o powierzchni ok. 14 745m², w części obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie podlegające ochronie o powierzchni ok. 4895m², w części obszary koncentracji zabudowy wielofunkcyjnej o powierzchni ok. 2165m². Dokonując analizy rynku stwierdzono, że nie zanotowano transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości o tak zróżnicowanym przeznaczeniu. W tej sytuacji zaszła konieczność przeprowadzenia analizy rynku i wycenie każdej z osobna funkcji planistycznej szacowanej działki.

Wartość rynkowa niezabudowanej działki gruntu została określona w wysokości:

WR_N = 972 100 zł

(słownie: dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące sto złotych)

Oszacowania wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej niezabudowanej działki gruntu dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Zastosowanie do wyceny metody porównawczej w podejściu porównawczym wynika ze stanu tego segmentu rynku nieruchomości. Przyjęte do oszacowania wartości rynkowej transakcje dotyczyły rynku nieruchomości podobnych.

Stan własnościowy i formalno – prawny opisany w niniejszym operacie przyjęto na podstawie treści księgi wieczystej i ewidencji gruntów z uwzględnieniem zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łopuszno.

Oszacowana jednostkowa wartość działek gruntu mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na badanym rynku.

11. Klauzule, ustalenia dodatkowe.

- Określona wartość działek gruntu stanowi wartość rynkową (WR) na dzień 07.08.2020r.
- Wartości rynkowe działek gruntu zostały określone na podstawie cen transakcyjnych nie zawierających podatku VAT ani innych opłat.
- Wartość rynkowa określona została zgodnie z przepisami prawa i stanowi opinię o wartości nieruchomości.
- Operat szacunkowy sporządzony został w oparciu o informacje i dokumenty Zamawiającego przy założeniu, że wszystkie informacje i dokumenty mające istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości w zakresie objętym niniejszym operatem zostały ujawnione.
- W przypadku nieprawidłowych danych wyjściowych rzeczoznawca majątkowy zastrzega sobie prawo weryfikacji wyniku (wartości).
- Rzeczoznawca Majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin w terenie ani na podstawie dokumentacji.



- Określona wartość rynkowa może ulec zmianie, zwłaszcza w przypadkach zmiany koniunktury gospodarczej lub zmian na rynku lokalnym.
- Obliczeń dokonano za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, dlatego mogą wystąpić różnice zaokrągleń, co nie ma wpływu na oszacowaną wartość nieruchomości.
- Operat jest przeznaczony dla potrzeb Zleceniodawcy.
- Wykonujący wycenę nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat obejmuje 20 ponumerowanych stron oraz 6 załączników.

12. Załączniki.

1. Mapa pogładowa położenia nieruchomości.
2. Treść księgi wieczystej nr KI1W/00035571/3.
3. Odpis z rejestru gruntów wraz z fragmentem mapy ewidencyjnej.
4. Zaświadczenie o przeznaczeniach nieruchomości.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Polisa ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

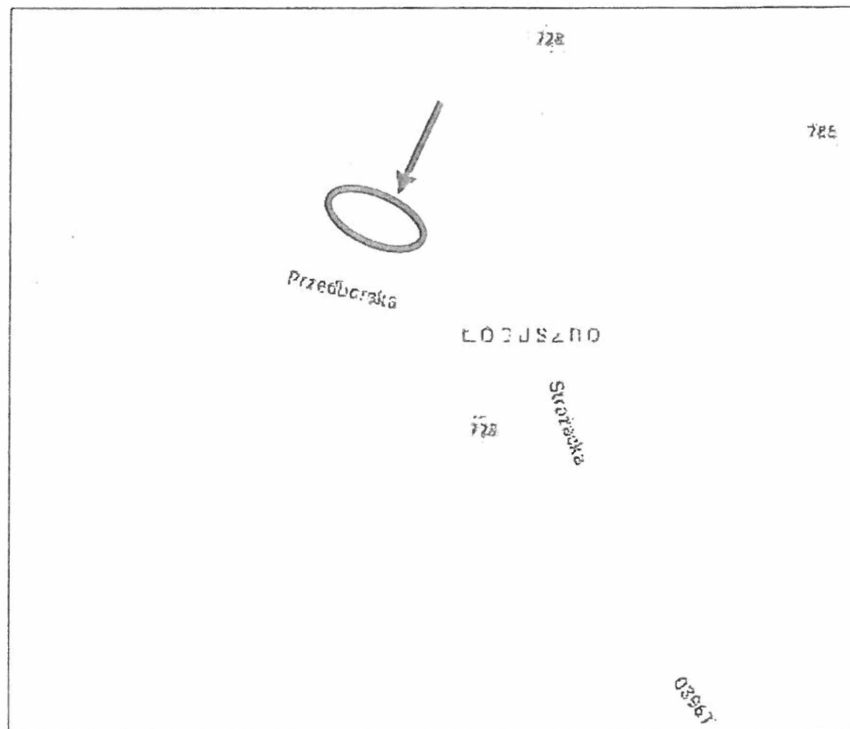
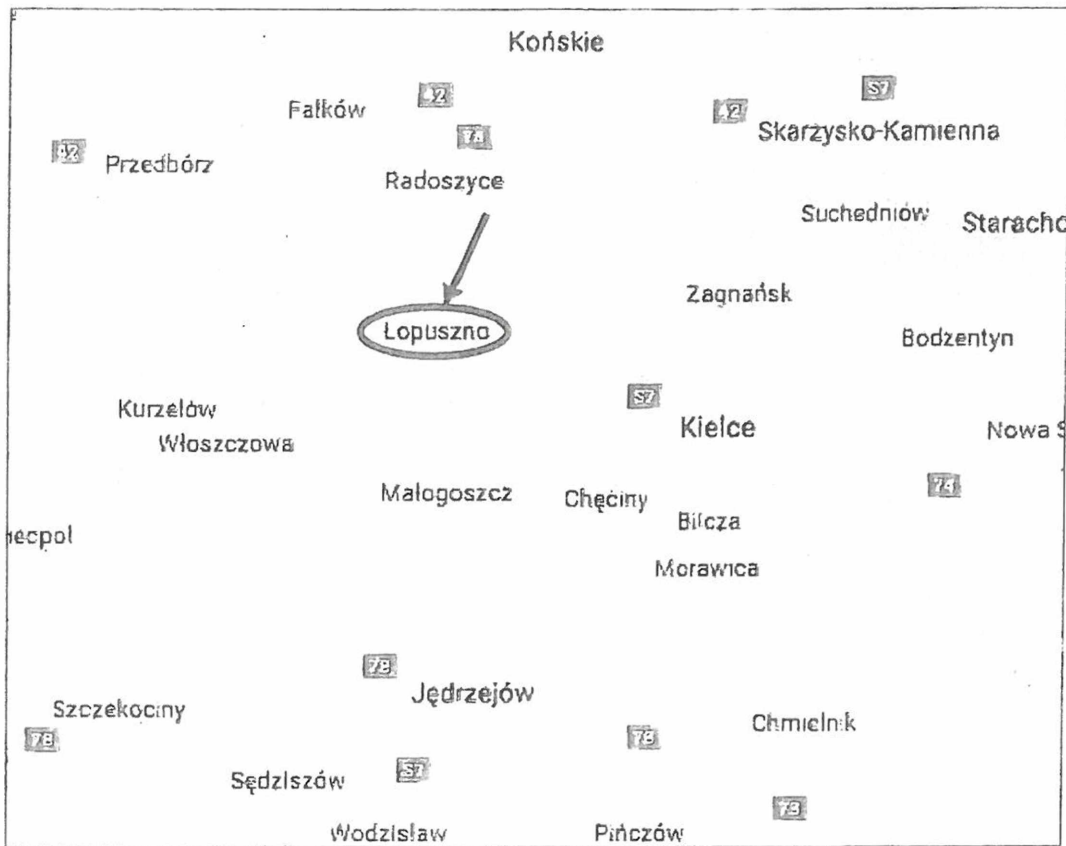
Autor opracowania:

Grzegorz Lipiec
rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia nr 6894



Kielce, dn. 11.08.2020 r.

MAPA POGLĄDOWA POŁOŻENIA NIERUCHOMOŚCI



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KI1W/00035571/3, STAN Z DNIA 2020-08-06
14:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOSZCZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
KI1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	10	S6, 57

Działki ewidencyjne

		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		
Numer działki	99/14	1, 44, 45
Identyfikator działki	260408 2.0022.99/14	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00026197 /	
Lp. 2		
Numer działki	99/15	1, 44, 45
Identyfikator działki	260408 2.0022.99/15	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00026197 /	
Lp. 3.		
Numer działki	95/2	1, 44, 45
Identyfikator działki	260408 2.0022.95/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00026197 /	



Lp.	Nr podstawy wpisu
Lp. 4.	Nr podstawy wpisu 1, 44, 48
Numer działki	92/79
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/79
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	22, ŁOPUSZNO
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Lp. 5.	Nr podstawy wpisu 1, 44, 46
Numer działki	99/19
Identyfikator działki	260408 2.0022.99/19
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	22, ŁOPUSZNO
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Lp. 6.	Nr podstawy wpisu 1, 12, 13, 14
Numer działki	95/6
Identyfikator działki	260408 2.0022.95/6
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	22, ŁOPUSZNO
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO
Sposób korzystania	IPS - PASTWISKA TRWAŁE
Lp. 7.	Nr podstawy wpisu 1, 20, 21, 44, 48
Numer działki	92/106
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/106
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	22, ŁOPUSZNO
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Lp. 8.	Nr podstawy wpisu 1, 20, 21
Numer działki	92/109
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/109
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	22, ŁOPUSZNO
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO
Sposób korzystania	IB - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
Lp. 9.	Nr podstawy wpisu

Załącznik nr 2

Numer działki	92/116			1, 36,
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/116			37, 38
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO		
Sposób korzystania	W - GRUNTY POD ROWAMI			
Lp. 10.				Nr podstawy wpisu
Numer działki	92/117			1, 36,
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/117			37, 38
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1 1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO		
Sposób korzystania	W - GRUNTY POD ROWAMI			
Lp. 11.				Nr podstawy wpisu
Numer działki	92/119			1, 36,
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/119			37, 38
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO		
Sposób korzystania	W - GRUNTY POD ROWAMI			
Lp. 12.				Nr podstawy wpisu
Numer działki	92/121			1, 36,
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/121			37, 38
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO		
Sposób korzystania	W - GRUNTY POD ROWAMI			
Lp. 13.				Nr podstawy wpisu
Numer działki	92/124			1, 36,
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/124			37, 38
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO		
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Lp. 14.				Nr podstawy wpisu
Numer działki	92/125			1, 53,
Identyfikator działki	260408 2.0022.92/125			54, 55
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, ŁOPUSZNO			

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1

ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI,
ŁOPUSZNO, ŁOPUSZNO

Sposób korzystania

IBA - TERENY PRZEMYSŁOWE

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	4,3879 HA	56, 57
		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2010-10-28 12:56:56

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	9	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 175-179, 180-181 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002100/10/, 2010-07-28 13:00:00, 2010-07-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2012-06-05, STAROSTWO POWIATOWE, KIELCE; 220, KI1W/00035571/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./KI1W/00002324/12/001, 2012-06-26 11:49:43, 2012-08-07-15.15.04.400350, NIE, 2-11, KI1W/00057797/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
13	POSTANOWIENIE ZN. R I G 6011/01/2012, 2012-01-09, WÓJT GMINY ŁOPUSZNO; 221, KI1W/00035571/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./KI1W/00002324/12/001, 2012-06-26 11:49:43, 2012-08-07-15.15.04.400350, NIE, 2-11, KI1W/00057797/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
14	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, STAROSTWO POWIATOWE, KIELCE; 223, KI1W/00035571/3 (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOSZCZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
KI1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-0 Dział I-50 Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	33
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM, POWIECIE KIELECKIM, GMINIE ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NUMER 92/56 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NUMER 92/56 JAK RÓWNIEŻ NA PRAWIE KORZYSTANIA Z CAŁEJ INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ ZWIĄZANEJ ZE STACJĄ TRANSFORMATOROWĄ POSADOWIONĄ NA DZIAŁCE EWIDENCYJNEJ NUMER 92/55, JAK RÓWNIEŻ NA PRAWIE DOSTĘPU DO CAŁEJ INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ W CELU PRZEPROWADZENIA INSPEKCJI JEJ STANU ORAZ DOKONYWANIA DZIAŁALNOŚCI ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ, MODERNIZACJĄ, USUNIĘCIEM USTEREK I AWARII, A TAKŻE KONSERWACJĄ ORAZ REMONTAMI NA RZECZ KAZDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM, POWIECIE KIELECKIM, GMINIE ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE O NUMERACH: 92/68, 92/106, 92/104, 92/101, 92/99.	
Treść prawa		

Spis

Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wliczystej Kolejny numer wpisu	K11W / 00064060 / 0 2	Nr podstawy wpisu 34
Lp. 2.			
Numer prawa		2	
Rodzaj prawa		UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIIONEGO W DZIAŁE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa		NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM, POWIECIE KIELECKIM, GMINIE ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NUMER 92/55 POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE STACJI TRANSFORMATOROWEJ POSADOWIONEJ NA DZIAŁCE EWIDENCYJNEJ NUMER 92/55 WRAZ Z CAŁĄ ZWIĄZANĄ Z NIĄ INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETYCZNA, JAK ROWNIŻ NA PRAWIE DOSTĘPU DO CAŁEJ ZWIĄZANEJ Z NIĄ INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ W CELU PRZEPROWADZENIA INSPEKCJI I STANU ORAZ DOKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ, MODERNIZACJĄ, USUNIĘCIEM USTEREK I AWARII, A TAKŻE KONSERWACJĄ ORAZ REMONTAMI NA RZECZ KĄŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM, POWIECIE KIELECKIM, GMINIE ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE O NUMERACH: 92/68, 92/106, 92/104, 92/101, 92/99	
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wliczystej Kolejny numer wpisu	K11W / 00064058 / 3	
Lp. 3.			
Numer prawa		3	Nr podstawy wpisu 35

Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIENEGO W OZIE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM, POWIECIE KIELECKIM, GMINIE ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE O NUMERACH 92/105 I 92/96 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU NA CZĘŚCI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NUMERACH 92/105 I 92/96 W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO WYWOZU ŚMIECI ZE ŚMIETNIKA PASEM GRUNTU OZNACZONYM KOLOREM POMARAŃCZOWYM ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 4 DO NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM, POWIECIE KIELECKIM, GMINIE ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NUMER 92/106	
Treść prawa		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wieczystej Kolejny numer wpisu	KI1W / 00064061 / 7 1
	Lp. 2. Numer księgi wieczystej Kolejny numer wpisu	KI1W / 00034768 / 4 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

33

UMOWA SPRZEDAŻY

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH,
2727/2018, 2018-02-14, MARIUSZ ZELICHOWSKI, KIELCE; 569-588,
KI1W/00034277/5

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i
nazwisko/nazwiska, siedziba, położenie dokumentu - numer karty akt, położenie
dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./KI1W/00000716/18/001, 2018-02-14 19:02:00,
2018-03-21-11.58.43.035931, NIE, 536-567, KI1W/00034277/5

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

34

UMOWA SPRZEDAŻY

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH,
2727/2018, 2018-02-14, MARIUSZ ZELICHOWSKI, KIELCE; 569-588,

K11W/00034277/5

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./K11W/00000717/18/001, 2018-02-14 19:02:00,
2018-03-26-11.35.18.436141, NIE, 536-567, K11W/00034277/5

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi)

35

UMOWA SPRZEDAŻY

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH.

2727/2018, 2018-02-14, MARIUSZ ŻELICHOWSKI, KIELCE; 569-588,
K11W/00034277/5

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./K11W/00000718/18/001, 2018-02-14 19:02:00,
2018-03-27-12.31.33.824509, NIE, 536-567, K11W/00034277/5

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOSZCZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
KI1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp.			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.			
	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1 / 1	2, 3, 4, 5, 6, 51
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA SŁAWOMIRA MARIA SZPROCH, HENRYK, JÓZEFA, 66121209607	
Lp. 2.			
	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1 / 1	2, 3, 4, 5, 6, 51
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA WITOLD JAN SZPROCH, EDWARD, JANINA, 64071411710	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 636/2003, 2003-02-26, CZESŁAW SALAGIERSKI, 20-21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000387/03/, 2003-03-03 10:10:00, 2003-04-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 3070/2003, 2003-07-15, AGNIESZKA STELSKA, KOŃSKIE; 2B-29 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; siedziaba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001666/03/, 2003-07-22 11:30:00, 2003-08-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 636/2003, 2003-02-26, CZESŁAW SALAGIERSKI, KOŃSKIE; 20, 21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; siedziaba; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW.//00001032/05/, 2003-03-03 10:10:00, 2005-05-11 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5 **UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI**, 7583/2004, 2004-11-09, CZESŁAW
SALAGIERSKI, KŃSKIE; 58-61 I 72-73

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i
nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
6 **OŚWIADCZENIE O SPROSTOWANIU UMOWY SPÓŁKI I UMOWY
PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI**, 179/2005, 2005-04-09, CZESŁAW
SALAGIERSKI, KŃSKIE; 58-61 I 72-73

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i
nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW.//00001032/05/, 2003-03-03 10:10:00, 2005-05-11 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

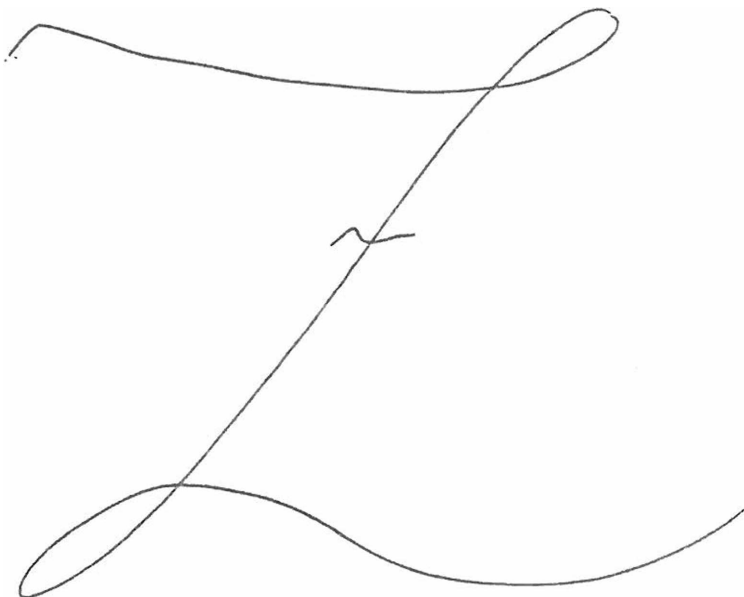
51 **UMOWA O ŚWIADCZENIE W MIEJSCE WYKONANIA (DATIO IN SOLUTUM)**,
20624/2018, 2018-10-31, MARIUSZ ŻELICHOWSKI, KIELCE, 29-38,
K11W/00035207/1

(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./K11W/00004137/18/002, 2018-10-31 19:13:00,
2018-11-28-09.51.39.443329, NIE, 19-27, K11W/00035207/1

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrot



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KI1W/00035571/3, STAN Z DNIA 2020-08-06
14:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOSZCZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
KI1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	SKŁUBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI KONIECZNEJ, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ OBJĘTĄ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWĄ OZNACZONĄ W EWIDENCJI NUMEREM 92/51, USTANOWIONA ZA JEDNORAZOWYM WYNAGRODZENIEM, NA RZECZ KAZDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ NUMERAMI 92/95, 92/57
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władząca	Lp. 1. Numer księgi KI1W / 00048402 / 2
Lp. 2.	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	ODPŁATNA ZA JEDNORAZOWYM WYNAGRODZENIEM W WYSOKOŚCI 5.000,00 ZŁ I NA CZAS NIEOKREŚLONY SKŁUBNOŚĆ GRUNTOWA NA NIERUCHOMOŚCIACH GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM, POWIĘCIE KIELECKIM, GMINIE ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI ŁOPUSZNO, STANOWIĄCYCH DZIAŁKI EWIDENCYJNE O NUMERACH 92/51, 92/92, 92/42, 92/93, 92/94, 92/105, 92/56, 92/79 I 92/47, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH O NUMERACH 92/51,

92/92, 92/42, 92/93, 92/94, 92/105,
 92/56, 92/79 I 92/47, OBJĘTYCH
 NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ,
 DZIAŁKI NR 92/96 OBJĘTEJ KSIĘGĄ
 WIECZYSTĄ K11W/00034768/4 ORAZ
 DZIAŁEK NR 92/55 I 92/63 OBJĘTYCH
 KSIĘGĄ WIECZYSTĄ K11W/00034277/5
 - NA RZECZ KAZDOCZESNEGO
 WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI
 GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W
 WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM,
 POWIECIE KIELECKIM, GMINIE
 ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI
 ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ
 EWIDENCYJNĄ NUMER 92/29

Wskazania innej
 nieruchomości -
 nieruchomość
 władająca

Lp. 1. Numer księgi K11W / 00051652 / 3

Lp. 3.

Nr
 podstawy
 wpisu
 32

Numer wpisu

4

Rodzaj wpisu

**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
 ZWIĄZANE Z INNĄ
 NIERUCHOMOŚCIĄ**

Treść wpisu

NIEODPŁATNA I NA CZAS
 NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ
 GRUNTOWA NA NIERUCHOMOŚCI
 GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W
 WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM,
 POWIECIE KIELECKIM, GMINIE
 ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI
 ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ
 EWIDENCYJNĄ NUMER 92/47
 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I
 PRZECHODU CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ
 DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NUMER 92/47
 NA RZECZ KAZDOCZESNEGO
 WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI
 GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W
 WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM,
 POWIECIE KIELECKIM, GMINIE
 ŁOPUSZNO, MIEJSCOWOŚCI
 ŁOPUSZNO, STANOWIĄCEJ DZIAŁKI
 EWIDENCYJNE O NUMERACH: 92/100,
 92/102, 92/98, 92/103, 92/96, 92/107

Wskazania innej
 nieruchomości -
 nieruchomość
 władająca

Lp. 1. Numer księgi K11W / 00064059 / 0

Lp. 2. Numer księgi K11W / 00034768 / 4

Lp. 3. Numer księgi K11W / 00064061 / 7

Komentarz do migracji

Nr
 podstawy
 wpisu

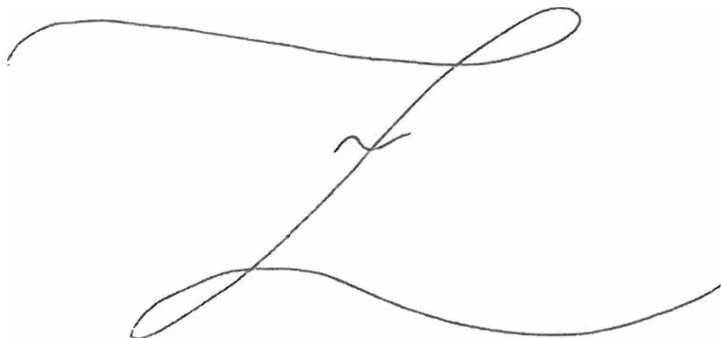
Ostatni numer aktualnego lub
wykreślonego wpisu w danym dziale w 1
dotychczasowej księdze wieczystej

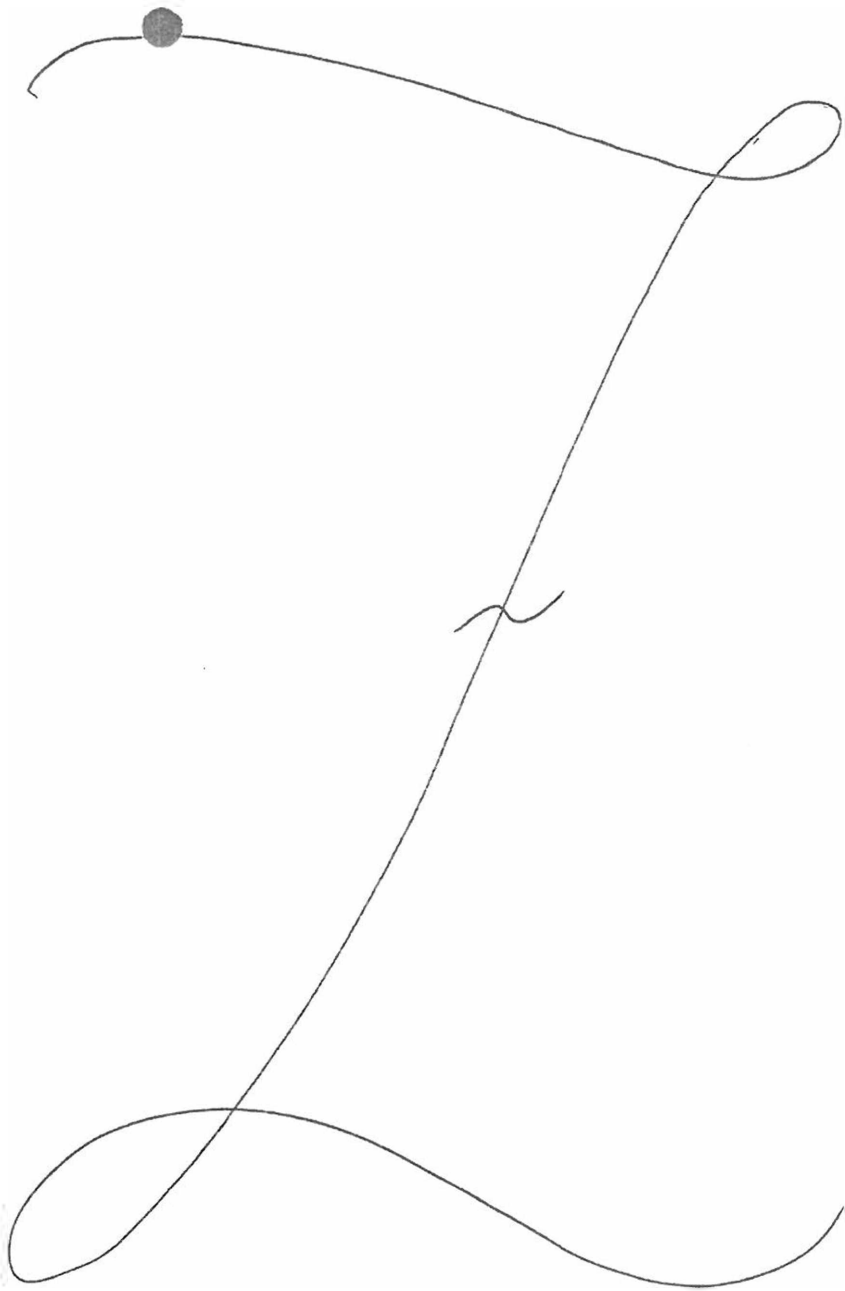
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

- 24 **UMOWA SPRZEDAŻY**, 260/16, 2016-01-19, SŁAWOMIR DĘBSKI, KS. BISKUPA JAWORSKIEGO 1/ , 29-100 WŁOSZCZOWA; 56-58, K11W/00048402/2
(*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./K11W/00000297/16/001, 2016-01-21 13:12:39,
2016-02-19-09.42.03.000583, NIE, 54-58, K11W/00048402/2
(*rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi*)
- 25 **UMOWA SPRZEDAŻY PRZEDSIĘBIORSTWA W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM**, 5222/2017, 2017-04-06, MARIUSZ ŻELICHOWSKI, KIELCE; 444-456, K11W/00051652/3
(*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./K11W/00001502/17/001, 2017-04-06 17:47:00,
2017-06-30-11.22.28.051210, NIE, 430-442, K11W/00051652/3
(*rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi*)
- 32 **UMOWA SPRZEDAŻY OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH**, 2727/2018, 2018-02-14, MARIUSZ ŻELICHOWSKI, KIELCE; 569-58B, K11W/00034277/5
(*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./K11W/00000714/18/001, 2018-02-14 19:02:00,
2018-03-20-10.29.10.159075, NIE, 536-567, K11W/00034277/5
(*rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi*)

Przewodnik





line

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KI1W/00035571/3, STAN Z DNIA
2020-08-06 14:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOSZCZOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
KI1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

Nr
podstawy
wpisu

Ostatni numer aktualnego lub
wykreślonego wpisu w danym dziale w 4
dotychczasowej księdze wieczyste



do zgodności

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Załącznik nr 3

Województwo: świętokrzyskie
Powiat: kielecki
Jednostka ewidencyjna: 260408 2 Łopuszno
Obręb: 0022 ŁOPUSZNO

ODPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Właściciel: małżeństwo Sławomira i Witold Szproch.

Numer			Rodzaje użytków	Powierzchnia w ha		Położenie (ulica, nr)
mapy	księgi wieczystej	działka		użytków	działki	
2	K11W/00035571/3	92/109	Br-RIVa W-RIVa	2,0936 0,0869	2,1805	-
Razem					2,1805	

FRAGMENT MAPY WYGENEROWANEJ PRZEZ SYSTEM INFORMACJI PRZESTRZENNEJ GEOPORTAL



Za zgodność:



KANCELARIA PROPERTY EXPERT

www.propertyexpert.eu

Załącznik nr 4

URZĄD GMINY W ŁOPUSZNO
ul. Lipieckie
ul. Kierneki 12
25-366 Kielce
Znak: GI-6724.118.2020

Łopuszno, dnia 20.07.2020 r.

Zaświadczenie

Urząd Gminy w Łopusznie niniejszym zaświadcza, że nie posiada Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów Nr 92/109 położonej w obrębie ewidencyjnym 0022 Łopuszno, jednostka ewidencyjna 260408 2 Łopuszno, gmina Łopuszno, powiat kielecki, woj. świętokrzyskie.

Działka Nr 92/109 obręb 0022 Łopuszno nie jest przeznaczona do zalesienia zgodnie z uchwałą Nr XVI/98/2008 Rady Gminy w Łopusznie z dnia 19 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych do zalesienia na obszarze gminy Łopuszno.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łopuszno” :

Działka nr 92/109 o pow. 2,1805 ha, położona w gminie Łopuszno obręb 0022 Łopuszno, przedstawiona jest w znacznej części (od strony drogi gminnej), teren oznaczony kolorem fioletowym - na mapie w załączniku graficznym opisany jako „przedsiębiorczość komercyjna – istniejąca”, zaś w części (w głębi działki) teren oznaczony kolorem jasno żółtym - na mapie w załączniku graficznym opisany jako „obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – nie podlegające ochronie”, a także kolorem brązowym - na mapie w załączniku graficznym opisany jako „obszary koncentracji zabudowy wielofunkcyjnej”.

„Studium...” o którym mowa zatwierdzone zostało Uchwałą Nr XXIX/236/2002 Rady Gminy w Łopusznie z dnia 14 sierpnia 2002 roku.

Za zgodności



Małgorzata Kamińska
Kierownik Biura
Zarządca Nieruchomości

Zaświadczenie niniejsze wydaje się dla Pana Grzegorza Lipca, ul. Seminaryjska 10 m. 6, 25-366 Kielce – w celu wyceny nieruchomości.

Oplaty skarbowe w wysokości 17,00 zł została uiszczona

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



