

# OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

## OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 279/24, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27 z obrębu Sosnówka, gmina Nowa Słupia, powiat kielecki, województwo świętokrzyskie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



*Adam Rzemieniuk*

Warszawa, 20 września 2021 r.

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....</b>	<b>2</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	2
1.2. ZAKRES WYCENY .....	2
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>2</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>2</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE.....	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE .....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH.....	3
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>3</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>3</b>
5.1. STAN OTOCZENIA.....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	5
5.2.1 STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DZIAŁEK NR 279/24 ORAZ 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27 .....	5
5.2.2 STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DZIAŁEK 29/2, 29/3, 29/4, 29/5.....	8
5.3. STAN PRAWNY .....	11
<b>6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>28</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY.....</b>	<b>28</b>
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ.....	28
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA.....	28
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>29</b>
8.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE .....	29
8.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH DROGOWYCH .....	30
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>31</b>
9.1. OSZACOWANIE WARTOŚCI TERENU PRZEZNACZONEGO POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ .....	31
9.1.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY.....	31
9.1.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI 1 M2 DZIAŁEK NR 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/13, 279/14, 279/19, 279/20, 279/23, 279/26, 279/27 .....	32
9.1.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI 1 M2 DZIAŁEK NR 279/9, 279/15, 279/21, 29/4, 29/5 .....	33
9.1.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI 1 M2 DZIAŁEK NR 279/4, 279/25.....	34
9.1.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI 1 M2 DZIAŁEK NR 29/3.....	35
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI 1 M2 DZIAŁKI DROGOWEJ.....	36
9.3. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI.....	37
<b>10. UZASADNIENIE WYNIKU WYCENY.....</b>	<b>39</b>
<b>11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>	<b>39</b>
<b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>40</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>41</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana, stanowiąca działki ewidencyjne nr 279/24, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27, z obrębu Sosnówka, gmina Nowa Słupia, powiat kielecki, województwo świętokrzyskie. Działki o łącznej powierzchni 2,1597 ha.

Dla działki nr 279/24 prowadzona jest KW nr KI1O/00063728/8.

Dla działek nr 29/2, 29/3, 29/4, 29/5 prowadzona jest KW nr KI1O/00063729/5.

Dla działki nr 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27 prowadzona jest KW nr KI1O/00067123/5.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycenie podlegają:

- 1) udział w wysokości 1/18 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącą działkę o nr 279/24,
- 2) udział w wysokości 17/18 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącą działkę o nr 279/24,
- 3) nieruchomości gruntowa, stanowiąca działki o nr 29/2, 29/3, 29/4, 29/5,
- 4) nieruchomości gruntowa, stanowiąca działki o nr 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27.

## **2. CEL WYCENY**

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej oraz udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Panią Jolantę Ogorzałek-Krzemińskiej, Syndyka masy upadłości Pana Grzegorza Gašiora.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),

- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Żróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

### **3.4. Źródła danych**

- 1) Księga wieczysta nr KI1O/00063728/8, KI1O/00063729/5, KI1O/00067123/5,
- 2) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 03.09.2021 r.,
- 3) Wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- 4) Mapa ewidencyjna dostępna na stronie polska.e-mapa.net,
- 5) Geoportal powiatu kieleckiego,
- 6) Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości,
- 7) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 8) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

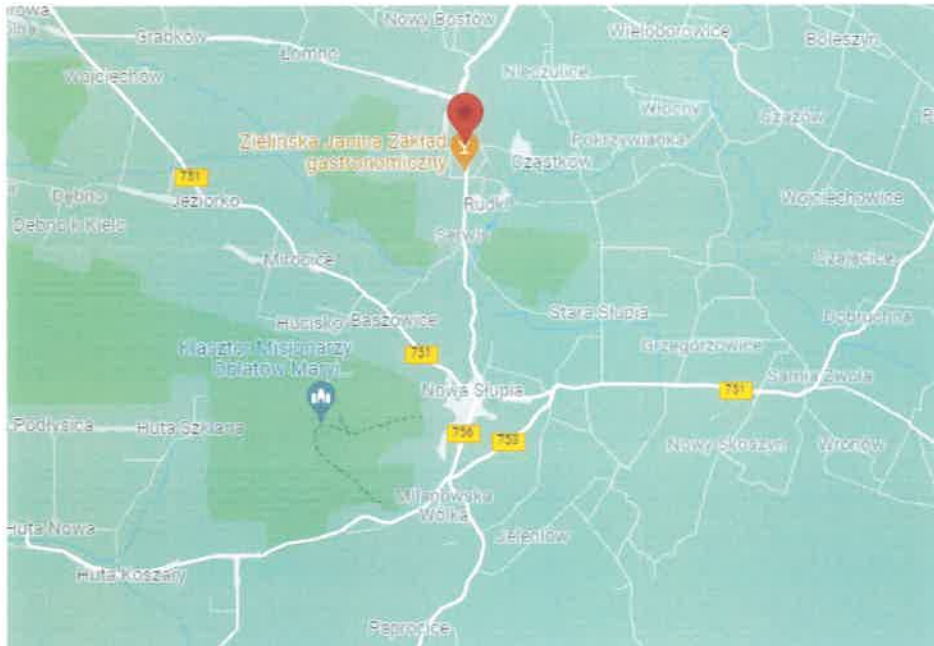
Data sporządzenia wyceny	20.09.2021 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	03.09.2021 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	03.09.2021 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	03.09.2021 r.,

## **5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI**

### **5.1. Stan otoczenia**

Przedmiotowe działki położone są we wsi Sosnówka, gmina Nowa Słupia, powiat kielecki, województwo świętokrzyskie. W najbliższym otoczeniu szacowanej nieruchomości znajdują się tereny niezabudowane (łąki, grunty orne i lasy) oraz budynki mieszkalne wolnostojące.

*Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie gminy Nowa Słupia*



*Blizsza lokalizacja działek nr 279/24 oraz nr 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27*



Bliższa lokalizacja działek nr 29/2, 29/3, 29/4, 29/5



## 5.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

### 5.2.1 Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej działek nr 279/24 oraz 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27

Szacowane, pojedyncze działki mają regularny kształt prostokąta z wyjątkiem działek nr 279/15 oraz 279/24, zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej. Łączna wielkość 16 działek, z wyłączeniem działki nr 279/24, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wynosi 1,5582 ha. Rodzaje klaso-użytków gruntowych na działkach: grunty orne (RIVb, RV), pastwiska trwałe (PsIV, PsV), łąki trwałe (ŁIV), grunty pod rowami (W-RV). Teren działek płaski. Działki są porośnięte trawą oraz samosiewem drzew liściastych, nie są ogrodzone. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren nieuporządkowany w żadnym stopniu nie był i nie jest w żadnej części zainwestowany.

Działka nr 279/24 ma nieregularny kształt, typowy dla nieruchomości drogowych. Wielkość działki z wypisu z rejestru gruntów: 0,1755 ha. Teren działki płaski. Powyższa działka została wydzielona jako docelowa droga do 16 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z mapą zasadniczą szacowany kompleks nieruchomości jest uzbrojony w wodociąg (nitka w północnej części przy drodze powiatowej), kanalizację (nitka biegnąca na kierunku wschód – zachód w odległości około 45 metrów od ulicy) instalację elektroenergetyczną (linia napowietrzna biegnąca przy ulicy).

Zarys szacowanych działek z mapy ewidencyjnej



Położenie infrastruktury technicznej na szacowanej nieruchomości



*Zdjęcia działek nr 279/24, 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27*

*Zdjęcia drogi dojazdowej*



*Zdjęcia szacowanej nieruchomości*







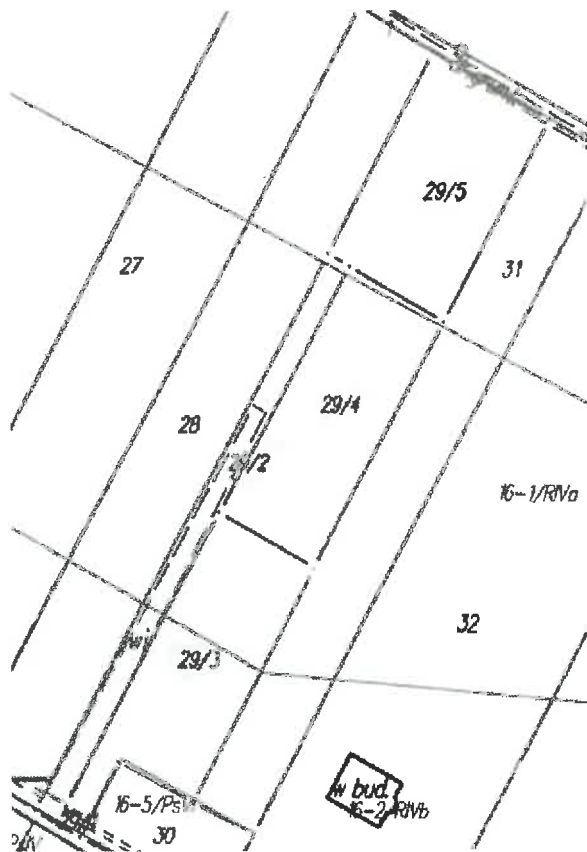
### 5.2.2 Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej działek 29/2, 29/3, 29/4, 29/5

Szacowany kompleks działek ma kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta. Wyrys pojedynczych działek jest widoczny na poniższym fragmencie mapy ewidencyjnej. Łączna wielkość działek z wypisu z rejestru gruntów: 0,4260 ha. Rodzaje klaso-użytków gruntowych na działkach: grunty orne (RIVa, RIVb). Teren działek płaski. Działki są porośnięte samosiewem drzew liściastych oraz trawą oraz nie są ogrodzone. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren nieuporządkowany w żadnym stopniu nie był i nie jest w żadnej części zainwestowany.

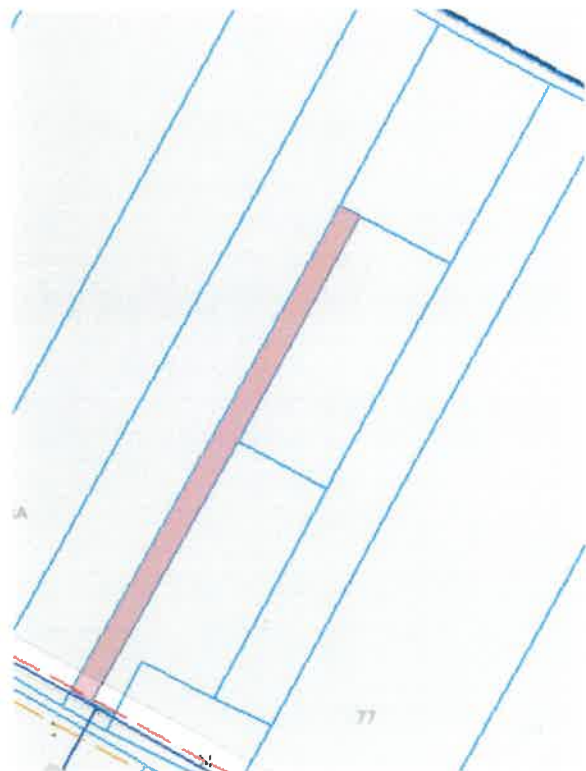
Działka nr 29/2 ma kształt wydłużonego prostokąta, typowy dla nieruchomości drogowych. Powyższa działka została wydzielona jako docelowa droga do działek nr 29/4 i 29/5 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z mapą zasadniczą szacowany kompleks nieruchomości jest uzbrojony w wodociąg oraz instalację elektroenergetyczną, biegnące przy ulicy.

Zarys szacowanych działek



Położenie infrastruktury technicznej na szacowanej nieruchomości



*Zdjęcia działek nr 29/2, 29/3, 29/4, 29/5*

*Zdjęcia drogi dojazdowej*



*Zdjęcia szacowanej nieruchomości*



### 5.3. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny na dzień 03.09.2021 r. ustalono na podstawie przeglądu poniższych elektronicznej księgi wieczystej o nr:

1) KI10/00063728/8

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	1
Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	279/24
Identyfikator działki	260413 2.0016.279/24
Obszar ewidencyjny (numer)	0016
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,2189 HA
Obszar całej nieruchomości	0,1755 HA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Lp. 1.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 17 / 18 ---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, KIELCE, 260740988, 0000490734
Lp. 2.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 18 ---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRZEGORZ JERZY GAŚSIOR, JERZY, ALINA, 72020706073

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA: PRAWIE KORZYSTANIA Z CZĘŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 279/3 ZABUDOWANEJ LINIĄ KABLOWĄ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA O DŁUGOŚCI 150M - SZEROKOŚĆ PASA SŁUŻEBNOŚCI 1M, LINIĄ KABLOWĄ NISKIEGO NAPIĘCIA O DŁUGOŚCI 300M - SZEROKOŚĆ PASA SŁUŻEBNOŚCI 1M, LINIĄ NAPONOWIETRZNĄ IZOLOWANĄ O DŁUGOŚCI 7,5M - SZEROKOŚĆ PASA SŁUŻEBNOŚCI 2M, 9 (DZIEWIĘCIOMA) ZŁĄCZAMI KABLOWO-POMIAROWYMI - O POWIERZCHNI 9,00M <sup>2</sup> (DZIEWIĘĆ METRÓW KWADRATOWYCH), O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 466,5 M <sup>2</sup> (CZTERYSTA SZEŚCZDZIESIĄT SZEŚĆ I PIĘĆ DZIESIĄTYCH METRA KWADRATOWEGO) W ZAKRESIE CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM DO TYCH WYBUDOWANYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH (PRAWO DOJŚCIA I DOJAZDU), ICH MODERNIZACJI, PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY, W TYM WYMIANY I WYPROWADZANIA NOWYCH OBWODÓW JAK RÓWNIEŻ KONSERWACJI, PRZEPROWADZANIA REMONTÓW, USUWANIA AWARII, DOKONYWANIA KONTROLI, PRZEGLĄDU ORAZ EWENTUALNEJ LIKWIDACJI I DEMONTAŻU URZĄDZEŃ
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 279/3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. PGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA, LUBLIN

Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU SĄDOWYM Z POWÓDZTWA JOLANTY OGORZAŁEK - KRZEMIŃSKIEJ, SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚSIORA PRZECIWKO ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W KIELCACH O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ - UMOWY O WNIESIENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH TYTUŁEM WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO (APORTU) DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ, ZAWARTEJ POMIĘDZY GRZEGORZEM GAŚSIOREM A SPÓŁKĄ ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W KIELCACH - ZA BEZSKUTECZNĄ W STOSUNKU DO SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚSIORA W UPADŁOŚCI.		
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIEM SĄDOWYM Z POWÓDZTWA JOLANTY OGORZAŁEK-KRZEMIŃSKIEJ, SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚSIORA PRZECIWKO ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁCE KOMANDYTOWEJ W KIELCACH O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ - UMOWY O WNIESIENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH TYTUŁEM WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO (APORTU) DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ ZAWARTEJ POMIĘDZY GRZEGORZEM GAŚSIOREM A SPÓŁKĄ ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁCE KOMANDYTOWEJ W KIELCACH - ZA BEZSKUTECZNĄ W STOSUNKU DO SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚSIORA W UPADŁOŚCI		

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	849647,64 (OSIEMSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SZESZCSET CZTERDZIEŚCI SIEDEM 64/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR DK/KR-FI/4494216/14 Z DNIA 04 LUTEGO 2014R
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste	KI10 / 00060876 / 9
		Nr hipoteki	1
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste	KI10 / 00067123 / 5
		Nr hipoteki	1
Inne informacje	KREDYTOBIORCA GRZEGORZ JERZY GAŚSIOR PROWADZĄCY DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ FIRMA USŁUGOWO - REMONTOWO - BUDOWLANA "ZRYW" GRZEGORZ GAŚSIOR Z SIEDZIBĄ W RUDKACH. HIPOTEKĘ NINIEJSZĄ PRZENIESIONO Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KI10/00060876/9 SPOD NUMERU 1 W ZWIĄZKU Z WYKONANIEM WNIOSKU DZ KW 11/15		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	1	DOKONANO ZMIANY W POLU: "KSIĘGA WSPÓŁOBCIĄŻONA" - DODANO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ NR KI10/00067123/5 W ZWIĄZKU Z WYKONANIEM WNIOSKU NR DZ.KW 1769/18
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01106363800000
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	85766,45 (OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET SZESZCZDZIESIĄT SZESZC 45/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, DECYZJA NR 150071/DZPDZ16/000433 Z DNIA 12 KWIEŹNIA 2016R
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KIELCACH, KIELCE, 00001775600467
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	34419,98 (TRZYDZIESCI CZTERY TYSIĄCE CZTERYSTA DZIEWIĘTNASTCIE 98/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO, FUNDUSZ PRACY, DECYZJA Z DNIA 24.04.2017R NR RWA: 150071/DZPDZ17/000832
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KIELCACH, KIELCE, 00001775600467

## **Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.**

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszlých), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

**Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących prawa własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr KI10/00063728/8 **po sprzedaży nieruchomości pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w tym:**

1. nieodpłatnie i na czas nieokreślony na rzecz spółki pod firmą PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie służebność przesyłu, polegająca na: 1) prawie korzystania z części działki ewidencyjnej nr 279/3 zabudowanej linią kablową średniego napięcia o długości 150 m szerokość pasa służebności 1m, linią kablową niskiego napięcia o długości 300m - szerokość pasa służebności 1m, linią napowietrzną izolowaną o długości 7,5m - szerokość pasa służebności 2m, 9 (dziewięcioma) złączami kablowo-pomiarowymi - o powierzchni 9,00m<sup>2</sup> (dziewięć metrów kwadratowych), o łącznej powierzchni 466,5 m<sup>2</sup> (czteryście sześćdziesiąt sześć i pięć dziesiątych metra kwadratowego) w zakresie całodobowego dostępu wraz z niezbędnym sprzętem do tych wybudowanych urządzeń elektroenergetycznych (prawo dojścia i dojazdu), ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w tym wymiany i wyprowadzania nowych obwodów jak również konserwacji, przeprowadzania remontów, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądu oraz ewentualnej likwidacji i demontażu urządzeń na rzecz: PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna

**Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księgę wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR KI10/00063728/8

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr KI10/00063728/8 **po sprzedaży nieruchomości pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w tym:**

1. nieodpłatnie i na czas nieokreślony na rzecz spółki pod firmą PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie służebność przesyłu, polegająca na: 1) prawie korzystania z części działki ewidencyjnej nr 279/3 zabudowanej linią kablową średniego napięcia o długości 150 m szerokość pasa służebności 1m, linią kablową niskiego napięcia o długości 300m - szerokość pasa służebności 1m, linią napowietrzną izolowaną o długości 7,5m - szerokość pasa służebności 2m, 9 (dziewięcioma) złączami kablowo-pomiarowymi - o powierzchni 9,00m<sup>2</sup> (dziewięć metrów kwadratowych), o łącznej powierzchni 466,5 m<sup>2</sup> (czteryście sześćdziesiąt sześć i pięć dziesiątych metra kwadratowego) w zakresie całodobowego dostępu wraz z niezbędnym sprzętem do tych wybudowanych urządzeń elektroenergetycznych (prawo dojazdu i dojścia), ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w tym wymiany i wyprowadzania nowych obwodów jak również konserwacji, przeprowadzania remontów, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądu oraz ewentualnej likwidacji i demontażu urządzeń na rzecz: PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna



W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr KI1O/00063728/8, stwierdzono obecności wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, **że po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej o nr KI1O/00063728/8, przedstawione w poniższym spisie:**

1. hipoteka umowna łączna na kwotę 849.647,64 (osiemset czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści siedem 64/100) zł tytułem zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek, kosztów postępowania oraz inne należności uboczne, na podstawie umowy kredytu nr DK/KR-FI/4494216 z dnia 4 lutego 2014 r. na rzecz wierzyciela: Idea Bank Spółka Akcyjna, księgi współobciążone: KI1O/00067123/5 i KI1O/00060876/9;
2. hipoteka przymusowa na kwotę 85.766,45 (osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć 45/100) zł tytułem zabezpieczenia należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, decyzja nr 150071/DZPDZ16/000433 z dnia 12 kwietnia 2016 r. na rzecz wierzyciela Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Kielcach;
3. hipoteka przymusowa na kwotę 34.419,98 (trzydzieści cztery tysiące czterysta dziewiętnaście 98/100) zł tytułem zabezpieczenia należności z tytułu niezapłaconych składek fundusz ubezpieczeń społecznych, fundusz ubezpieczenia zdrowotnego, fundusz pracy, decyzja z dnia 24 kwietnia 2017 r., nr RWA: 150071/DZPDZ17/000832 na rzecz wierzyciela: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Kielcach.

#### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

**Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr KI1O/00063728/8 nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

2) KI10/00063729/5

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości		1	
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.		---	
Numer działki		29/2	
Obręb ewidencyjny (numer)		0016	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		KI10 / 00059971 / 5, 0,0604 HA	
Lp. 2.		---	
Numer działki		29/3	
Obręb ewidencyjny (numer)		0016	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		KI10 / 00059971 / 5, 0,1228 HA	
Lp. 3.		---	
Numer działki		29/4	
Obręb ewidencyjny (numer)		0016	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		KI10 / 00059971 / 5, 0,1228 HA	
Lp. 4.		---	
Numer działki		29/5	
Obręb ewidencyjny (numer)		0016	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		KI10 / 00059971 / 5, 0,1200 HA	
Obszar całej nieruchomości		0,4260 HA	

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

BRAK WPISÓW

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

Właściciele

Lp. 1.		---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	1 / 1
[Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)]	ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, KIELCE, 260740988, 0000490734		

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
Lp. 1.	---
Numer wpisu	<b>1</b>
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU SĄDOWYM Z POWODZTWA JOLANTY OGORZAŁEK - KRZEMIŃSKIEJ, SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚIORA PRZECIWKO ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W KIELCACH O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ - UMOWY O WNIESIENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH TYTUŁEM WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO (APORTU) DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ, ZAWARTEJ POMIĘDZY GRZEGORZEM GAŚIOREM A SPÓŁKĄ ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W KIELCACH - ZA BEZSKUTECZNĄ W STOSUNKU DO SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚIORA W UPADŁOŚCI.
Lp. 2.	---
Numer wpisu	<b>2</b>
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIEM SĄDOWYM Z POWODZTWA JOLANTY OGORZAŁEK - KRZEMIŃSKIEJ, SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚIORA PRZECIWKO ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁCE KOMANDYTOWEJ W KIELCACH O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ - UMOWY O WNIESIENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH TYTUŁEM WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO (APORTU) DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ ZAWARTEJ POMIĘDZY GRZEGORZEM GAŚIOREM A SPÓŁKĄ ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁCE KOMANDYTOWEJ W KIELCACH - ZA BEZSKUTECZNĄ W STOSUNKU DO SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚIORA W UPADŁOŚCI
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>	
<b>BRAK WPISÓW</b>	

### Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: „*wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księgę wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym*”.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkownika

wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących prawa własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr KI10/00063729/5 **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KI10/00063729/5.**

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

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

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księgę wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przyśądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

## **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR KI10/00063729/5**

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr KI10/00063729/5 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe

stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Nie stwierdzono istnienia obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr KI1O/00063729/5, nie stwierdzono obecności wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej o nr KI1O/00063729/5.

#### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wdzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr KI1O/00063729/5 nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

3) KI10/00067123/5

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.	---		
Numer działki	279/4		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0925 HA		
Lp. 2.	---		
Numer działki	279/5		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0925 HA		
Lp. 3.	---		
Numer działki	279/6		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0925 HA		
Lp. 4.	---		
Numer działki	279/7		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0925 HA		
Lp. 5.	---		
Numer działki	279/8		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0922 HA		
Lp. 6.	---		
Numer działki	279/9		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,1189 HA		
Lp. 7.	---		
Numer działki	279/13		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0920 HA		
Lp. 8.	---		
Numer działki	279/14		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0915 HA		
Lp. 9.	---		
Numer działki	279/15		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,1410 HA		
Lp. 10.	---		
Numer działki	279/19		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0940 HA		

Lp. 11.	---		
Numer działki	279/20		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0947 HA		
Lp. 12.	---		
Numer działki	279/21		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,1291 HA		
Lp. 13.	---		
Numer działki	279/23		
Identyfikator działki	260413 2.0016.279/23		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0791 HA		
Lp. 14.	---		
Numer działki	279/25		
Identyfikator działki	260413 2.0016.279/25		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0829 HA		
Lp. 15.	---		
Numer działki	279/26		
Identyfikator działki	260413 2.0016.279/26		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0840 HA		
Lp. 16.	---		
Numer działki	279/27		
Identyfikator działki	260413 2.0016.279/27		
Obręb ewidencyjny (numer)	0016		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, NOWA SŁUPIA, SOSNÓWKA
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)	KI10 / 00060876 / 9, 0,0888 HA		
Obszar całej nieruchomości	1,5582 HA		

### DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, KIELCE, 260740988, 0000490734		



DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU SĄDOWYM Z POWÓDZTWA JOLANTY OGORZAŁEK - KRZEMIŃSKIEJ, SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚSIORA PRZECIWKO ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W KIELCACH O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ - UMOWY O WNIESIENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH TYTUŁEM WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO (APORTU) DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ, ZAWARTEJ POMIĘDZY GRZEGORZEM GAŚSIOREM A SPÓŁKĄ ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W KIELCACH - ZA BEZSKUTECZNĄ W STOSUNKU DO SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚSIORA W UPADŁOŚCI.
Lp. 2.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIEM SĄDOWYM Z POWÓDZTWA JOLANTY OGORZAŁEK - KRZEMIŃSKIEJ, SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚSIORA PRZECIWKO ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁCE KOMANDYTOWEJ W KIELCACH O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ - UMOWY O WNIESIENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH TYTUŁEM WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO (APORTU) DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ ZAWARTEJ POMIĘDZY GRZEGORZEM GAŚSIOREM A SPÓŁKĄ ZIEJA DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁCE KOMANDYTOWEJ W KIELCACH - ZA BEZSKUTECZNĄ W STOSUNKU DO SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI GRZEGORZA GAŚSIORA W UPADŁOŚCI

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>
Suma (słownie), waluta	849647,64 (OSIEMSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SZESZCIEŚĆ CZTERDZIEŚCI SIEDEM 64/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KREDYT, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR DK/KR-FI/4494216/14 Z DNIA 04 LUTEGO 2014R
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczyste / Nr hipoteki KI10 / 00063728 / 8 1
	Lp. 2. Nr księgi wieczyste / Nr hipoteki KI10 / 00060876 / 9 1
Inne informacje	KREDYTOBIORCA GRZEGORZ JERZY GAŚSIOR PROWADZĄCY DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ FIRMA USŁUGOWO - REMONTOWO - BUDOWLANA "ZRYW" GRZEGORZ GAŚSIOR Z SIEDZIBĄ W RUDKACH. WPIS NINIEJSZY PRZENIESIENO Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KI10/00060876/9 SPOD NR 1 W ZWIĄZKU Z WYKONANIEM WNIOSKU NR DZ.KW 1769/18
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01106363800000

### Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu

faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: „*wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należące do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym*”.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących prawa własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr KI10/00067123/5, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należące do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

## **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR KI1O/00067123/5

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr KI1O/00067123/5 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Nie stwierdzono istnienia obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr KI1O/00067123/5, stwierdzono obecności wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej o nr KI1O/00067123/5, przedstawione w poniższym spisie:**

1. hipoteka umowna łączna a kwotę 849.647,64 (osiemset czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści siedem 64/100) z tytułem zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek, kosztów postępowania oraz inne należności uboczne, na podstawie umowy kredytu nr DK/KR-FI/4494216 z dnia 4 lutego 2014 r. na rzecz wierzyciela: Idea Bank Spółka Akcyjna, księgi współobciążone: KI1O/00063728/8 i KI1O/00060876/9.

### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr KI1O/00067123/5 nie jest przedmiotem

**najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

## **6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Burmistrza miasta i gminy Nowa Słupia, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego operatu szacunkowego, dla szacowanych nieruchomości zostały wydane poniższe decyzje o warunkach zabudowy, które są ostateczne i nie zostały uchylone:

- 1) dla działki nr 29 wydano trzy decyzje na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z realizacją urządzeń budowlanych,
- 2) dla działki nr 279 wydano decyzję na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na cele związane z jego dotychczasową funkcją oraz realizację urządzeń budowlanych, w wyniku której powstały działki nr 279/1 i 279/2,
- 3) dla działki nr 279/2 wydano szesnaście decyzji na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowę budynku gospodarczego wraz z realizacją urządzeń budowlanych,
- 4) dla działki nr 279/2 wydano jedną decyzję na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowę budynku gospodarczego, budowę drogi wewnętrznej ze zjazdem z drogi publicznej wraz z realizacją urządzeń budowlanych (dz. 279/4 oraz 279/24 – droga).

## **7. SPOSÓB WYCENY**

### **7.1. Rodzaj określonej wartości**

Wartość rynkową nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### **7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

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

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Z uwagi na różnorodne przeznaczenie szacowanego gruntu analiza rynku objęła rynek nieruchomości odrębnie dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinnej oraz dla terenów przeznaczonych pod drogi.

### 8.1. Analiza rynku nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Badaniem został objęty rynek transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanych dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych zawartych w okresie od 01.01.2020 r. i położonych w gminie Nowa Słupia. Po przeprowadzeniu powyższego badania odnotowano 6 transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości szacowanej.

Na podstawie analizy cen transakcyjnych powyższych nieruchomości oraz raportów firm badających ceny na rynku nieruchomości nie stwierdzono znaczącej zmiany cen na badanym rynku. Przyjęto trend zmiany cen transakcyjnych równy 0%. Zestawienie wybranych transakcji zostało zamieszczone poniżej.

Lp	Data transakcji	Nazwa obrębu	Nr działki	Pow. gruntu (m2)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1 m2 gruntu (zł)
1	28.07.2021	Dębno	444/1	800	17 000	21,25
2	07.07.2021	Stara Słupia	682/3	1 000	23 000	23,00
3	08.05.2021	Stara Słupia	682/10	1 139	50 000	43,90
4	27.03.2021	Stara Słupia	682/9	1 342	64 000	47,69
5	20.11.2020	Stara Słupia	682/8	1 200	26 000	21,67
6	17.02.2020	Rudki	208/18	1 000	40 000	40,00

Analiza zgromadzonych transakcji, doświadczenie autora operatu w tym zakresie oraz uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwoliła na określenie następujących cech i ich wag oraz skali ocen wpływających na cenę nieruchomości:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	położenie	45%	lepsze	niewielka odległość od ważniejszych szlaków komunikacyjnych oraz terenów intensywniej zabudowanych
			pośrednia	stan pośredni
			gorsza	większa odległość od ważniejszych szlaków komunikacyjnych oraz terenów intensywniej zabudowanych
2	uzbrojenie działki	30%	lepsza	bezpośredni dostęp do sieci energetycznej lub wodociągowej
			gorsza	brak dostępu do sieci energetycznej lub wodociągowej, bezpośrednio lub na działce sąsiedniej
3	wielkość powierzchni działki	15%	lepsza	powyżej 1 000 m <sup>2</sup>
			gorsza	równa lub poniżej 1 000 m <sup>2</sup>
4	rodzaj drogi dojazdowej	10%	lepsza	droga utwardzona
			gorsza	droga gruntowa lub brak drogi

## 8.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych drogowych

Badaniem został objęty rynek transakcji nieruchomościami gruntowymi użytkowymi jako drogi w gminie Nowa Słupia zawartych w latach 2020 – 2021. Zestawienie transakcji spełniających powyższe kryteria zostało zamieszczone poniżej.

Lp.	Data transakcji	Nazwa obrębu	Nr działki	Wielkość działki (m <sup>2</sup> )	Cena transakcji (zł)	Udział	Cena za 1 m <sup>2</sup> gruntu (zł) jako udział 1/1
1	03.09.2020	Skąły	302/8	468	4 000	1/1	8,55
2	14.09.2020	Wólka Milanowska	75/1	257	2 000	1/1	7,78
3	25.08.2021	Rudki	209/16	1111	2 000	1/3	5,40

Cechy powyższych nieruchomości takich jak lokalizacja, kształt czy wielkość działki nie mają wpływu na cenę jednostkową gruntu dlatego na potrzeby oszacowania pominięto określenie cech i ich wag wpływających na wartość nieruchomości.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Oszacowanie wartości terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

#### 9.1.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości gruntu:

- z uwagi na liczbę transakcji oszacowanie wartości nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (wartość rynkowa),
- do porównań przyjęto nieruchomości podobne do nieruchomości szacowanej, których zestawienie opisano w pkt 8.1. niniejszego operatu szacunkowego,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
- z uwagi na różnice w cechach rynkowych „uzbrojenie działki”, „wielkość powierzchni działki” oraz „rodzaj drogi dojazdowej” szacowanych działek ich wartość jednostkowa 1 m<sup>2</sup> została oszacowana odrębnie.

*Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań*

**Nieruchomość A** – położenie – obręb Dębno, działka nr 444/1, wielkość powierzchni gruntu – 800 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 17 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 21,25 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki poniżej.





**Nieruchomość B** – położenie – obręb Stara Słupia, działka nr 682/10, wielkość powierzchni gruntu – 1 139 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 50 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 43,90 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki poniżej.



**Nieruchomość C** – położenie – obręb Rudki, działka nr 208/18, wielkość powierzchni gruntu – 1 000 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 40 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 40,00 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki poniżej.



W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną:  $C_{\max} = 47,69 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę minimalną:  $C_{\min} = 21,25 \text{ zł/m}^2$ ,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 47,69 \text{ zł/m}^2 - 21,25 \text{ zł/m}^2 = 26,44 \text{ zł/m}^2$

#### 9.1.2. Oszacowanie wartości 1 m<sup>2</sup> działek nr 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/13, 279/14, 279/19, 279/20, 279/23, 279/26, 279/27

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
położenie	45	pośrednia	gorsza	lepsza	lepsza
uzbrojenie działki	30	gorsza	lepsza	lepsza	gorsza
wielkość powierzchni działki	15	gorsza	gorsza	lepsza	gorsza
rodzaj drogi dojazdowej	10	gorsza	lepsza	lepsza	pośrednia
Razem	100				

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości obliczono na podstawie średniej arytmetycznej skorygowanych wartości nieruchomości przyjętych do porównań poniżej.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
położenie	45%	11,90	5,95	-5,95	-5,95
uzbrojenie działki	30%	7,93	-7,93	-7,93	0,00
wielkość powierzchni działki	15%	3,97	0,00	-3,97	0,00
rodzaj drogi dojazdowej	10%	2,64	-2,64	-2,64	-1,32
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>26,44</b>	<b>-4,63</b>	<b>-20,49</b>	<b>-7,27</b>
Cena nieruchomości w zł/m <sup>2</sup>			21,25	43,90	40,00
Cena w zł/m <sup>2</sup> po uwzględnieniu korekty			16,62	23,41	32,73
<b>Wartość szacowanego 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w zł (jako średnia arytmetyczna)</b>					<b>24,25</b>

### 9.1.3. Oszacowanie wartości 1 m<sup>2</sup> działek nr 279/9, 279/15, 279/21, 29/4, 29/5

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
położenie	45	pośrednia	gorsza	lepsza	lepsza
uzbrojenie działki	30	gorsza	lepsza	lepsza	gorsza
wielkość powierzchni działki	15	lepsza	gorsza	lepsza	gorsza
rodzaj drogi dojazdowej	10	gorsza	lepsza	lepsza	pośrednia
Razem	100				

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości obliczono na podstawie średniej arytmetycznej skorygowanych wartości nieruchomości przyjętych do porównań poniżej.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
położenie	45%	11,90	5,95	-5,95	-5,95
uzbrojenie działki	30%	7,93	-7,93	-7,93	0,00
wielkość powierzchni działki	15%	3,97	3,97	0,00	3,97
rodzaj drogi dojazdowej	10%	2,64	-2,64	-2,64	-1,32
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>26,44</b>	<b>-0,66</b>	<b>-16,53</b>	<b>-3,31</b>
Cena nieruchomości w zł/m <sup>2</sup>			21,25	43,90	40,00
Cena w zł/m <sup>2</sup> po uwzględnieniu korekty			20,59	27,38	36,70
<b>Wartość szacowanego 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w zł (jako średnia arytmetyczna)</b>					<b>28,22</b>

#### 9.1.4. Oszacowanie wartości 1 m<sup>2</sup> działek nr 279/4, 279/25

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
położenie	45	pośrednia	gorsza	lepsza	lepsza
uzbrojenie działki	30	lepsza	lepsza	lepsza	gorsza
wielkość powierzchni działki	15	gorsza	gorsza	lepsza	gorsza
rodzaj drogi dojazdowej	10	lepsza	lepsza	lepsza	pośrednia
<b>Razem</b>	<b>100</b>				

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości obliczono na podstawie średniej arytmetycznej skorygowanych wartości nieruchomości przyjętych do porównań poniżej.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
położenie	45%	11,90	5,95	-5,95	-5,95
uzbrojenie działki	30%	7,93	0,00	0,00	7,93
wielkość powierzchni działki	15%	3,97	0,00	-3,97	0,00
rodzaj drogi dojazdowej	10%	2,64	0,00	0,00	1,32
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>26,44</b>	<b>5,95</b>	<b>-9,92</b>	<b>3,31</b>
Cena nieruchomości w zł/m <sup>2</sup>			21,25	43,90	40,00
Cena w zł/m <sup>2</sup> po uwzględnieniu korekty			27,20	33,99	43,31
<b>Wartość szacowanego 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w zł (jako średnia arytmetyczna)</b>					<b>34,83</b>

#### 9.1.5. Oszacowanie wartości 1 m<sup>2</sup> działek nr 29/3

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
położenie	45	pośrednia	gorsza	lepsza	lepsza
uzbrojenie działki	30	lepsza	lepsza	lepsza	gorsza
wielkość powierzchni działki	15	lepsza	gorsza	lepsza	gorsza
rodzaj drogi dojazdowej	10	lepsza	lepsza	lepsza	pośrednia
Razem	100				

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości obliczono na podstawie średniej arytmetycznej skorygowanych wartości nieruchomości przyjętych do porównań poniżej.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
położenie	45%	11,90	5,95	-5,95	-5,95
uzbrojenie działki	30%	7,93	0,00	0,00	7,93
wielkość powierzchni działki	15%	3,97	3,97	0,00	3,97
rodzaj drogi dojazdowej	10%	2,64	0,00	0,00	1,32
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>26,44</b>	<b>9,92</b>	<b>-5,95</b>	<b>7,27</b>
Cena nieruchomości w zł/m <sup>2</sup>			21,25	43,90	40,00
Cena w zł/m <sup>2</sup> po uwzględnieniu korekty			31,17	37,95	47,27
<b>Wartość szacowanego 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w zł (jako średnia arytmetyczna)</b>					<b>38,80</b>

## 9.2. Oszacowanie wartości 1 m<sup>2</sup> działki drogowej

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości gruntowej użytkowanych jako drogi:

- do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto do porównań transakcje sprzedaży nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, których zestawienie zostało zamieszczone w pkt 8.2. niniejszego operatu szacunkowego,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> gruntu.

### *Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań*

**Nieruchomość A** – położenie – obręb Skały, działka nr 302/8, wielkość powierzchni gruntu – 468 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 4 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 8,55 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki poniżej.

**Nieruchomość C** – położenie – obręb Wólka Milanowska, działka nr 75/1, wielkość powierzchni gruntu – 257 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 2 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 7,78 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki poniżej.

**Nieruchomość C** – położenie – obręb Rudki, nr działki 209/16, wielkość powierzchni gruntu – 1 111 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 2 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 5,40 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki poniżej.

*działka nr 302/8*

*działka nr 75/1*

*działka nr 209/16*



Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości jednostkowych 1 m<sup>2</sup> z zestawienia zamieszczonego w pkt 8.2 niniejszego opracowania:

$$W_{1m^2} = (8,55 + 7,78 + 5,40) / 3 = 7,24 \text{ zł/m}^2$$

### **9.3. Wartość rynkowa nieruchomości**

- 1) Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/18 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 279/24 wynosi:

$$W_{RU1} = 7,24 \text{ zł } 1755 \text{ m}^2 * 1/18 = 706 \text{ zł}$$

- 2) Wartość rynkowa udziału w wysokości 17/18 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 279/24 wynosi:

$$W_{RU2} = 7,24 \text{ zł } 1755 \text{ m}^2 * 17/18 = 12\ 000 \text{ zł}$$

- 3) Wartość rynkowa prawa własności działek nr 29/2, 29/3, 29/4, 29/5 wynosi:

nr działki	pow. gruntu (m <sup>2</sup> )	cena 1 m <sup>2</sup> gruntu (zł)	wartość gruntu (zł)
29/2	604	7,2	4 373
29/3	1 228	38,8	47 646
29/4	1 228	28,2	34 654
29/5	1 200	28,2	33 864

- 4) Wartość rynkowa prawa własności działek nr 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27 wynosi:

nr działki	pow. gruntu (m <sup>2</sup> )	cena 1 m <sup>2</sup> gruntu (zł)	wartość gruntu (zł)
279/4	925	34,8	32 218
279/5	925	24,3	22 431
279/6	925	24,3	22 431
279/7	925	24,3	22 431
279/8	922	24,3	22 359
279/9	1 189	28,2	33 554
279/13	920	24,3	22 310
279/14	915	24,3	22 189
279/15	1 410	28,2	39 790
279/19	940	24,3	22 795
279/20	947	24,3	22 965
279/21	1 291	28,2	36 432
279/23	791	24,3	19 182
279/25	829	34,8	28 874
279/26	840	24,3	20 370
279/27	888	24,3	21 534

## 10. UZASADNIENIE WYNIKU WYCENY

W procesie wyceny otrzymano wartości gruntu niezabudowanego dla przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogi. Otrzymany wynik został oszacowany na podstawie porównań do transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość z przypadku jej sprzedaży.

## 11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

- 1) Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/18 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 279/24: 706 zł

Wartości udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 706 \text{ zł} * 0,75 = 530 \text{ zł}$$

- 2) Wartość rynkowa udziału w wysokości 17/18 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 279/24: 12 000 zł

Wartości udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 12\,000 \text{ zł} * 0,75 = 9\,000 \text{ zł}$$

- 3) Wartość rynkowa i wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 29/2, 29/3, 29/4, 29/5:

nr działki	wartość rynkowa działki (zł)	wartość dla wymuszonej sprzedaży (zł)
29/2	4 373	3 280
29/3	47 646	35 735
29/4	34 654	25 991
29/5	33 864	25 398



- 4) Wartość rynkowa i wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/25, 279/26, 279/27:

nr działki	wartość rynkowa działki (zł)	wartość dla wymuszonej sprzedaży (zł)
279/4	32 218	24 163
279/5	22 431	16 823
279/6	22 431	16 823
279/7	22 431	16 823
279/8	22 359	16 769
279/9	33 554	25 165
279/13	22 310	16 733
279/14	22 189	16 642
279/15	39 790	29 843
279/19	22 795	17 096
279/20	22 965	17 224
279/21	36 432	27 324
279/23	19 182	14 386
279/25	28 874	21 656
279/26	20 370	15 278
279/27	21 534	16 151

## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat został sporządzony w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,
3. Operat został sporządzony w trzech egzemplarzach,
4. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
5. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam Rzemieniuk

### **13. ZAŁĄCZNIKI**

Załącznik nr 1. Wypisy z rejestru gruntów

Załącznik nr 2. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości

Załącznik nr 3. Polisa OC przedsiębiorcy



STAROSTA KIELECKI

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : kielecki

Jednostka ewidencyjna : 260413\_5 Nowa Słupia - obszar wiejski

Obręb : 0016 SOSNÓWKA

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.10.325.2020

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-09-29

Jednostka rejestrowa : G.467

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	KOBIEC DEVELOPMENT SPÓŁKA KOMANDYTOWA UL. ROLNA 8; 25-419 KIELCE;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
29/2	1		grunty orne	RIVa	0.0388	0.0604	AN 18417/2014
			grunty orne	RIVb	0.0216		KI10/00063729/5
Id działki: 260413_5.0016.29/2      Wartość gruntów:							
29/3	1		grunty orne	RIVa	0.0509	0.1228	AN 18417/2014
			grunty orne	RIVb	0.0719		KI10/00063729/5
Id działki: 260413_5.0016.29/3      Wartość gruntów:							
29/4	1		grunty orne	RIVa	0.1200	0.1228	AN 18417/2014
			grunty orne	RIVb	0.0028		KI10/00063729/5
Id działki: 260413_5.0016.29/4      Wartość gruntów:							
29/5	1		grunty orne	RIVb	0.1200	0.1200	AN 18417/2014 KI10/00063729/5
Id działki: 260413_5.0016.29/5      Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

0.4260 ha

Słownie : cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-09-29

Sporządził : Ryszard Sikorski

RS



STAROSTA KIELECKI

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty

2020-09-29.....

*Martyna Ziolkowska*

GŁÓWNY SPECJALISTA

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

STAROSTA KIELECKI

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : kielecki

Jednostka ewidencyjna : 260413\_5 Nowa Słupia - obszar wiejski

Obręb : 0016 SOSNÓWKA

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.10.324.2020

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-09-29

Jednostka rejestrowa : G.488

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GRZEGORZ JERZY GĄSIOR Rodzice: JERZY, ALINA SPÓŁDZIELCZA 10/13; 26-006 RUDKI;	Własność	1/18
2	KOBIEC DEVELOPMENT SPÓŁKA KOMANDYTOWA UL. ROLNA 8; 25-419 KIELCE;	Własność	17/18

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
279/24	3		pastwiska trwałe	PsIV	0.0220	0.1755	AN 18417/2014
			grunty orne	RIVb	0.0397		KI10/00063728/8
			grunty orne	RV	0.1138		

Id działki: 260413\_5.0016.279/24 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.1755 ha

Słownie : jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-09-29

Sporządził : Ryszard Sikorski

RS

2020-09-29.....  
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

up. Starosty  
 Marzena Ziobkowska  
 GŁÓWNY SPECJALISTA

STAROSTA KIELECKI

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : kielecki

Jednostka ewidencyjna : 260413\_5 Nowa Słupia - obszar wiejski

Obręb : 0016 SOSNÓWKA

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.10.323.2020

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-09-29

Jednostka rejestrowa : G.471

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	KOBIEC DEVELOPMENT SPÓŁKA KOMANDYTOWA UL. ROLNA 8; 25-419 KIELCE;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
279/4	3		grunty orne	RIVb	0.0925	0.0925	AN 18417/2014 KI10/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/4		Wartość gruntów:					
279/5	3		grunty orne	RIVb	0.0925	0.0925	AN 18417/2014 KI10/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/5		Wartość gruntów:					
279/6	3		pastwiska trwałe	PsIV	0.0525	0.0925	AN 18417/2014
			grunty orne	RIVb	0.0400	KI10/00060876/9	
Id działki: 260413_5.0016.279/6		Wartość gruntów:					
279/7	3		łąki trwałe	ŁIV	0.0112	0.0925	AN 18417/2014
			pastwiska trwałe	PsIV	0.0334	KI10/00060876/9	
			grunty orne	RIVb	0.0110		
			grunty orne	RV	0.0369		
Id działki: 260413_5.0016.279/7		Wartość gruntów:					
279/8	3		łąki trwałe	ŁIV	0.0238	0.0922	AN 18417/2014
			grunty orne	RV	0.0684	KI10/00060876/9	

Id działki: 260413_5.0016.279/8 Wartość gruntów:							
279/9	3		łąki trwale	ŁIV	0.0206	0.1189	AN 18417/2014
			pastwiska trwale	PsV	0.0412		KI10/00060876/9
			grunty orne	RIVb	0.0393		
			grunty orne	RV	0.0178		
Id działki: 260413_5.0016.279/9 Wartość gruntów:							
279/13	3		pastwiska trwale	PsIV	0.0146	0.0920	AN 18417/2014
			grunty orne	RV	0.0774		KI10/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/13 Wartość gruntów:							
279/14	3		grunty orne	RV	0.0915	0.0915	AN 18417/2014
							KI10/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/14 Wartość gruntów:							
279/15	3		pastwiska trwale	PsV	0.0575	0.1410	AN 18417/2014
			grunty orne	RIVb	0.0677		KI10/00060876/9
			grunty orne	RV	0.0158		
Id działki: 260413_5.0016.279/15 Wartość gruntów:							
279/19	3		grunty orne	RIVb	0.0018	0.0940	AN 18417/2014
			grunty orne	RV	0.0922		KI10/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/19 Wartość gruntów:							
279/20	3		grunty orne	RV	0.0947	0.0947	AN 18417/2014
							KI10/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/20 Wartość gruntów:							
279/21	3		pastwiska trwale	PsV	0.0511	0.1291	AN 18417/2014
			grunty orne	RIVb	0.0520		KI10/00060876/9
			grunty orne	RV	0.0260		
Id działki: 260413_5.0016.279/21 Wartość gruntów:							
279/23	3		grunty orne	RIVb	0.0464	0.0791	AN 18417/2014

			grunty orne	RV	0.0327		KI1O/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/23 Wartość gruntów:							
279/25	3		grunty orne	RIVb	0.0829	0.0829	AN 18417/2014 KI1O/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/25 Wartość gruntów:							
279/26	3		grunty orne	RIVb	0.0840	0.0840	AN 18417/2014 KI1O/00060876/9
Id działki: 260413_5.0016.279/26 Wartość gruntów:							
279/27	3		pastwiska trwałe	PsIV	0.0529	0.0888	AN 18417/2014
			grunty orne	RIVb	0.0146		KI1O/00060876/9
			grunty orne	RV	0.0147		
			grunty pod rowami	W-RV	0.0066		
Id działki: 260413_5.0016.279/27 Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek: 1.5582 ha

Słownie: jeden ha. pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2020-09-29

Sporządził: Ryszard Sikorski

*RS*



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

STAROSTA KIELECKI

Z op. Starosty  
*Małgorzata Ziolkowska*  
 2020-09-29 GŁÓWNY SPECJALISTA.....  
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)





**BURMISTRZ MIASTA I GMINY NOWA SŁUPIA**  
**26 – 006 NOWA SŁUPIA**

Załącznik nr 2

ul. Rynek 15, woj. świętokrzyskie  
tel. 41 – 317 – 87 – 41,

Zn.RGI.BD.6727.126.2020

Nowa Słupia, dn. 07.09.2021 r.

### **ZAŚWIADCZENIE**

Na podstawie art. 217 § 1 i 2 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 735) Burmistrz Miasta i Gminy w Nowej Słupii niniejszym zaświadcza, że Plan Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Nowa Słupia uchwalony przez Radę Gminy w Nowej Słupii Uchwałą Nr III/18/91r. (Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 9, poz. 125 z dnia 31 maja 1991 r.) stracił swoją ważność w dniu 31.12.2003 r.

Obecnie Gmina nie posiada uchwalonego nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również na działki oznaczone nr ewid. 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/24, 279/25, 279/26, 279/27 obręb 0016 Sosnówka, gm. Nowa Słupia.

Posiada natomiast opracowane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Słupia uchwalone Uchwałą Nr V/29/00 Rady Gminy w Nowej Słupii z dnia 22 sierpnia 2000 roku, gdzie w/w działki są położone w strefie rolniczo-produkcyjnej jak również w granicach dopuszczalnego rozwoju osadnictwa z możliwością wprowadzenia nieuciążliwych usług oraz obiektów produkcyjno-usługowych. Dodatkowo leżą w otulinie Świętokrzyskiego Parku Narodowego, utrzymane i zagospodarowane w/g zasad ustalonych w planie ochrony.

Ponadto, na przedmiotowe działki zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, które są ostateczne i nie zostały uchylone:

1) Dla działki 29 wydano trzy decyzje na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z realizacją urządzeń budowlanych:

- Dec. nr. 59/2012 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.49.2012 z dn. 19.09.2012 r.

- Dec. nr. 60/2012 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.50.2012 z dn. 19.09.2012 r.

- Dec. nr. 61/2012 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.51.2012 z dn. 19.09.2012 r.

2) Dla działki 279 wydano decyzję na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na cele związane z dotychczasową jego funkcją oraz realizację urządzeń budowlanych, w wyniku której powstały działki 279/1 i 279/2.

3) Dla działki 279/2 wydano szesnaście decyzji na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowę budynku gospodarczego wraz z realizacją urządzeń budowlanych:

- Dec. nr. 45/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.39.2013 z dn. 04.09.2013 r.

- Dec. nr. 47/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.41.2013 z dn. 04.09.2013 r.

- Dec. nr. 48/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.42.2013 z dn. 04.09.2013 r.

- Dec. nr. 49/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.43.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 50/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.44.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 51/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.45.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 52/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.46.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 53/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.47.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 54/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.48.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 55/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.49.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 56/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.50.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 57/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.51.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 58/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.52.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 59/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.53.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 60/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.54.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 61/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.55.2013 z dn. 04.09.2013 r.

4) Dla działki 279/2 wydano jedną decyzję na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowę budynku gospodarczego, budowę drogi wewnętrznej ze zjazdem z drogi publicznej wraz z realizacją urządzeń budowlanych dla (dz. 279/4 oraz 279/24 - droga):

- Dec. nr. 44/2013 – Zn. Spr.: RGI.BD.6730.38.2012 z dn. 04.09.2013 r.

Zaświadczenie niniejsze wydaje się na wniosek Rzeczoznawcy Majątkowego Pana Adama Rzemieniuka, Al. KEN 11/173, 02-797 Warszawa w celu wyceny nieruchomości.

Zgodnie z art 8 pkt 1 Ustawy z dnia 16 Listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U z 2015r poz 783 ze zm ) zapłaty opłaty skarbowej w kwocie... 14,- ... zł dokonano na rachunek orzędu podatkowego



Z up. Burmistrza Miasta i Gminy  
*Maria Wójcik*  
 Kowalewski 18, Warszawa  
 Urzędziennego i Budownictwa



**BURMISTRZ MIASTA I GMINY NOWA SŁUPIA**  
**2 6 – 006 NOWA SŁUPIA**

Załącznik nr 2

ul. Rynek 15, woj. świętokrzyskie  
tel. 41 – 317 – 87 - 41,

Zn.RGI.BD.6727.126.2020

Nowa Słupia, dn. 07.09.2021 r.

**ZAŚWIADCZENIE**

Na podstawie art. 217 § 1 i 2 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 735) Burmistrz Miasta i Gminy w Nowej Słupii niniejszym zaświadcza, że Plan Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Nowa Słupia uchwalony przez Radę Gminy w Nowej Słupii Uchwałą Nr III/18/91r. (Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 9, poz. 125 z dnia 31 maja 1991 r.) stracił swoją ważność w dniu 31.12.2003 r.

Obecnie Gmina nie posiada uchwalonego nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również na działki oznaczone nr ewid. 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/8, 279/9, 279/13, 279/14, 279/15, 279/19, 279/20, 279/21, 279/23, 279/24, 279/25, 279/26, 279/27 obręb 0016 Sosnówka, gm. Nowa Słupia.

Posiada natomiast opracowane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Słupia uchwalone Uchwałą Nr V/29/00 Rady Gminy w Nowej Słupii z dnia 22 sierpnia 2000 roku, gdzie w/w działki są położone w strefie rolniczo-produkcyjnej jak również w granicach dopuszczalnego rozwoju osadnictwa z możliwością wprowadzenia nieuciążliwych usług oraz obiektów produkcyjno-usługowych. Dodatkowo leżą w otulinie Świętokrzyskiego Parku Narodowego, utrzymane i zagospodarowane w/g zasad ustalonych w planie ochrony.

Ponadto, na przedmiotowe działki zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, które są ostateczne i nie zostały uchylone:

1) Dla działki 29 wydano trzy decyzje na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z realizacją urządzeń budowlanych:

- Dec. nr. 59/2012 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.49.2012 z dn. 19.09.2012 r.

- Dec. nr. 60/2012 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.50.2012 z dn. 19.09.2012 r.

- Dec. nr. 61/2012 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.51.2012 z dn. 19.09.2012 r.

2) Dla działki 279 wydano decyzję na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na cele związane z dotychczasową jego funkcją oraz realizację urządzeń budowlanych, w wyniku której powstały działki 279/1 i 279/2.

3) Dla działki 279/2 wydano szesnaście decyzji na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowę budynku gospodarczego wraz z realizacją urządzeń budowlanych:

- Dec. nr. 45/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.39.2013 z dn. 04.09.2013 r.

- Dec. nr. 47/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.41.2013 z dn. 04.09.2013 r.

- Dec. nr. 48/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.42.2013 z dn. 04.09.2013 r.

- Dec. nr. 49/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.43.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 50/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.44.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 51/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.45.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 52/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.46.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 53/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.47.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 54/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.48.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 55/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.49.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 56/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.50.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 57/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.51.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 58/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.52.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 59/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.53.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 60/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.54.2013 z dn. 04.09.2013 r.
- Dec. nr. 61/2013 – Zn. Spr. RGI.BD.6730.55.2013 z dn. 04.09.2013 r.

4) Dla działki 279/2 wydano jedną decyzję na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowę budynku gospodarczego, budowę drogi wewnętrznej ze zjazdem z drogi publicznej wraz z realizacją urządzeń budowlanych dla (dz. 279/4 oraz 279/24 - droga):

- Dec. nr. 44/2013 – Zn. Spr.: RGI.BD.6730.38.2012 z dn. 04.09.2013 r.

Zaświadczenie niniejsze wydaje się na wniosek Rzecznawcy Majątkowego Pana Adama Rzemieniuka, Al. KEN 11/173, 02-797 Warszawa w celu wyceny nieruchomości.

zgodnie z art. 8 pkt 1 Ustawy z dnia 16 Listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015r. poz. 783 ze zm.) zapłacono opłaty skarbowej w kwocie..... 14,50 ... zł dokonano na rachunek organu podatkowego



Z up. Burmistrza Miasta Warszawa  
*Maria Wójcik*  
 Departament ds. planowania  
 przestrzennego i budownictwa



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Adam Rzemieniuk wycena majątku**

**02-797 Warszawa, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 11 / 173**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009807**

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: 18/12/2020 - 17/12/2021**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 199.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48