

OPERAT SZACUNKOWY

ADRES NIERUCHOMOŚCI: gmina Morawica, m. Dyminy, działka nr ewidencyjny **848/68** o powierzchni **0,2170ha**, obręb 0010 DYMINY.

WYCENIANE PRAWA: Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.



Autor opracowania:
rzeczoznawca Majątkowy
Joanna Zapala
uprawnienia nr 5155

Kielce, dn. 18.06.2020 r.





SPIS TREŚCI

Strona tytułowa

1. Przedmiot i zakres wyceny.	3
2. Cel wyceny.	3
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.	3
3.1. Podstawy formalne.	3
3.2. Podstawy materialno – prawne.	3
3.3. Podstawy metodologiczne.	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.	4
4. Określenie dat istotnych dla wyceny.	4
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.	4
5.1. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości.	4
5.2. Stan zagospodarowania.	5
5.3. Stan prawny nieruchomości.	6
6. Przeznaczenie nieruchomości.	6
7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku.	7
7.1. Rodzaj i obszar rynku oraz okres badania cen nieruchomości.	7
7.2. Rynkowe cechy nieruchomości.	7
8. Sposób wyceny nieruchomości.	8
8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	8
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.	8
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.	9
9.1. Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi.	9
9.2. Charakterystyka nieruchomości na lokalnym rynku w aspekcie cech rynkowych.	9
9.3. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.	10
10. Wynik końcowy wyceny i wnioski z dokonanych obliczeń.	11
11. Klauzule, ustalenia dodatkowe.	12
12. Załączniki.	13



1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Dyminy, gmina Morawica, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **848/68** o powierzchni **0,2170ha**, obręb **0010 Dyminy**.

Działka położona jest na terenie zorganizowanego „Osiedla Południowego” przeznaczonego pod zabudowę domami mieszkalnymi jednorodzinnymi zgodnie z koncepcją Zagospodarowania Osiedla. Osiedle to jest ogrodzone i strzeżone. Na terenie osiedla wszystkie drogi posiadają nawierzchnię utwardzoną.

Dodatkowo klient kupuje udział w wysokości 1/182 we współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działki:

- numer 848/64 o powierzchni 326 m², na której zrealizowany jest budynek ochrony;
- numer 848/40 o powierzchni 974 m², przeznaczonej na cele rekreacyjne.

Działka obecnie porośnięta jest trawami. Przylega bezpośrednio do drogi o nawierzchni asfaltowej.

Uzbrojenie działki pełne: wodociąg, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, gazociąg.

Działka posiada uregulowany stan prawny w księdze wieczystej numer KW NR KI1L/00044235/3 prowadzonej w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w Kielcach.

Właścicielem nieruchomości spółka „ECHO INVESTMENT S.A.” Kielce.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności opisanej powyżej niezabudowanej działki gruntu nr 848/68 wraz z udziałem z nieruchomości wspólnej (KI1L/00151901/6).

Zakres wyceny nie obejmuje oszacowania wartości rynkowej pozostałych działek objętych tą samą księgą wieczystą.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb zawarcia transakcji kupna – sprzedaży.

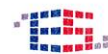
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Zamawiającym operat szacunkowy jest spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, al. Solidarności 36. Podstawą opracowania jest Zlecenie przez spółkę wykonania operatu szacunkowego.

3.2. Podstawy materialno – prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny
(Dz. U. z 2019r. poz. 1145 i 1495 oraz z 2020r poz. 875).
- Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami,
(tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
(Dz. U. Nr 207 z 2004r ze zmianami).



3.3. Podstawy metodologiczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – PFSRM, w tym Nota Interpretacyjna – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.
- R. Cymerman, A. Hopfer „Procedury określenia wartości nieruchomości” – Warszawa 2014r.
- Ewa Kucharska – Stasiak, „Nieruchomość a rynek”- Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa.
- Mieczysław Prystupa - „Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości”.
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – „Ile jest warta nieruchomość” – W-wa.
- Ewa – Kucharska Stasiak, „Wartość rynkowa nieruchomości” - wyd. TWIGERr.
- Ewa Kucharska – Stasiak (red.) – Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego – Wydawnictwo PFSRM.
- Kwartalniki: Wycena, Nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy - informacje, wyjaśnienia, przepisy, porady, materiały szkoleniowe.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta KW NR KI1L/00044235/3 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Kielcach Wydział Ksiąg Wieczystych,
- oględziny wycenianej nieruchomości przeprowadzone w dniu 17.06.2020 r.,
- badanie cen transakcyjnych podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Morawica, sołectwa Dyminy,
- „Geoportal” powiatu kieleckiego,
- informacje z biur nieruchomości,
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
- materiały i analizy własne autora.

4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

4.1. Data sporządzenia wyceny:	18.06.2020 r.
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	17.06.2020 r.
4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	17.06.2020 r.
4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości:	17.06.2020 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości.

W dniu 17.06.2020r. dokonano oględzin nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i stwierdzono:

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Dyminy w gminie Morawica, na terenie Osiedla Południowego przy ul. Kremowej w odległości około 10 km od miasta Kielce.

Charakterystyka gminy:

Gmina Morawica położona jest w centralnej części województwa świętokrzyskiego. Swoim obszarem obejmuje północną część Niecki Nidziańskiej. Gmina zajmuje powierzchnię 140,45km², z czego 37,3 km² stanowią lasy i grunty leśne (około 27%). Sąsiaduje z parkami krajobrazowymi na Poniidziu i w Górach Świętokrzyskich. Na terenie gminy znajduje się rezerwat przyrody "Radomice" z kompleksem lasów cisowych oraz podziemne źródła wód mineralnych. Gmina Morawica graniczy bezpośrednio z miastem Kielce oraz gminami: od wschodu z Daleszycami i Pierzchnicą, od południa z Kijami i Chmielnikiem, od zachodu z



Sobkowem i Chęcunami, od północnego-zachodu z Sitkówką-Nowiny.

W gminie Morawica działalność gospodarczą prowadzi ponad 1000 podmiotów gospodarczych. Przeważają firmy jedno lub kilkuosobowe, często rodzinne. Dominującą dziedziną działalności są usługi i handel. Firmy usługowe zajmują się głównie działalnością budowlaną i spożywczą. Przybywa również małych firm transportowych. Na terenie gminy Morawica istnieje również kilka dużych zakładów produkcyjnych. Największymi pracodawcami na terenie gminy pozostają wciąż jednak Świętokrzyskie Centrum Psychiatrii w Morawicy oraz Kopalnia Wapienia „Morawica” S.A.

Dobra sytuacja gospodarcza gminy sprawia, że tereny są dobrze zagospodarowane i w związku z tym chętnie osiedlają się tu mieszkańcy Kielc. W związku z powyższym ceny transakcyjne nieruchomości są na dość wysokim poziomie.

Dojazd do nieruchomości: komunikacja PKS, BUS oraz trzy autobusy transportu miejskiego.

Szacowana nieruchomość znajduje się na terenie nowoczesnego i ekskluzywnego Osiedla Południowego, położonego na południowym stoku wzgórza, które stanowi kompleks 182 nieruchomości w zabudowie wolnostojącej i szeregowej. Osiedle jest strzeżone i ogrodzone, w pełni oświetlone i wyposażone w infrastrukturę techniczną.

Lokalizacja nieruchomości zaznaczona została na mapie stanowiącej – **Załącznik Nr 1.**

5.2 Stan zagospodarowania.

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka gruntu, oznaczona nr ewid. 848/68 o powierzchni 0,2170ha.

Działka położona jest na terenie zorganizowanego „Osiedla Południowego” przeznaczonego pod zabudowę domami mieszkalnymi jednorodzinnymi zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Osiedla. Osiedle to jest ogrodzone i strzeżone. Na terenie osiedla wszystkie drogi posiadają nawierzchnię utwardzoną.

Działka obecnie porośnięta jest trawami. Przylega bezpośrednio do drogi o nawierzchni asfaltowej. Działka położona jest na wzniesieniu, w części północnej osiedla i sąsiaduje bezpośrednio z rozległymi terenami Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego.

Uzbrojenie działki pełne:

- wodociąg,
- energia elektryczna,
- kanalizacja sanitarna,
- gazociąg.

Mapa zasadnicza stanowi – **Załącznik Nr 5.**

Dodatkowo klient kupuje udział udział w wysokości 1/182 we współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działki:

- numer 848/64 o powierzchni 326 m², na której zrealizowany jest budynek ochrony;
- numer 848/40 o powierzchni 974 m², przeznaczonej na cele rekreacyjne.

Dokumentacja fotograficzna stanowi – **Załącznik Nr 6.**



5.3. Stan prawny nieruchomości.

Działka posiada uregulowany stan prawny w księdze wieczystej KW NR KIIL/00044235/3 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Kielcach.

W wyniku badania księgi stwierdzono ostatnie zapisy:

Typ księgi – nieruchomość gruntowa.

Dział I „Oznaczenie nieruchomości”

Wzmianki – treść w załączniku.

Numer działki: między innymi działka nr **848/68**

Położenie: woj. świętokrzyskie, powiat kielecki, gmina Morawica, miejscowość - Dyminy.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Obszar całej nieruchomości: 0,2672ha.

Spis praw związanych z własnością: Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONEJ W TEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ ZWIĄZANA JEST USTANOWIONA NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLAGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKI O NR : 848/6, 848/66 I 848/121 UJAWNIONE W KSIĘDZE WIECZYTEJ NR KIIL/00143888/9. – nie dotyczy wycenianej działki.

Dział II „Własność”

Właściciel: „ECHO INVESTMENT S.A.”

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością – treść w załączniku.

Dział IV „Hipoteka”

Brak wpisu.

Treść księgi wieczystej KW NR KIIL/00044235/3 stanowi – **Załącznik Nr 2.**

Ewidencja gruntów

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako:

– województwo	świętokrzyskie
– powiat	Kielecki
– gmina	Sitkówka - Nowiny
– obręb	0010 DYMINY
– nr działki	848/68
– powierzchnia	0,2170 ha
– użytki	Bp
– właściciel:	ECHO INVESTMENT S.A.

Wypis z rejestru gruntów z fragmentem mapy stanowi - **Załącznik Nr 3.**

6. Przeznaczenie nieruchomości.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Morawica, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Morawicy Nr XLV/425/14 z dnia 30 września 2014 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego z 2014 roku, poz. 3189, z dnia 25 listopada 2014 roku – działka oznaczona numerem 848/68 położona w obrębie geodezyjnym Dyminy, położona jest na terenach oznaczonych jako:

MN2 – przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dyminy stanowi - **Załącznik Nr 4.**



7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku.

7.1. Rodzaj i obszar rynku oraz okres badania cen nieruchomości.

Zakres rynku: Działki niezabudowane będące przedmiotem prawa własności, położone na terenie gminy Morawica, miejscowości Dyminy przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

Okres badania: dwa lata wstecz od daty wyceny.

Charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka gruntu o powierzchni 2170mkw, położona na terenie zorganizowanego osiedla mieszkaniowego. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka położona jest na terenach budownictwa mieszkaniowego. Biorąc pod uwagę specyfikę „Osiedla Południowego” – gdzie teren całego osiedla kompleksowo zaprojektowany, jest w całości uzbrojony i ogrodzony, a w cenę sprzedaży działki wliczona jest licencja na projekt oraz udział w nieruchomości wspólnej - dla potrzeb wyceny przyjęto tylko transakcje nieruchomościami położonymi wyłącznie na terenie Osiedla Południowego.

Ilość zawartych na tym terenie transakcji w ciągu ostatnich dwóch lat nie jest duża, ponieważ większość działek została sprzedana przed tym okresem czasu, ale jest wystarczająca do zastosowania do wyceny podejścia porównawczego. Po szczegółowej analizie cech pozostałych transakcji, wyselekcjonowano zbiór, który posłuży do oszacowania wartości rynkowej przedmiotu opracowania. Ceny podobnych nieruchomości kształtują się średnio na poziomie 170,0zł/m², od minimum 141,0zł do maksimum 215,0zł/m².

Istotnymi cechami nieruchomości gruntowych wpływającymi na ich ceny transakcyjne są położenie ogólne i położenie szczegółowe rozumiane jako otoczenie nieruchomości i zagospodarowanie terenów sąsiadujących. W przypadku działek przyjętych do porównań przyjęto jedną cechę – lokalizacja na terenie osiedle. Działki położone wyżej z korzystniejszym widokiem ocena korzystna, działki położone najniżej, przy drodze przez wieś ocena średnia. Za działki gruntu o regularnym kształcie (zbliżonym do kwadratu lub prostokąta) klienci zapłacą najwyższe ceny, działki węższe przeznaczone pod zabudowę szeregową – cena niższa. Na osiedlu Południowym ceny działek są również zróżnicowane ze względu na wielkość powierzchni działki oraz indywidualne cechy. Wszystkie działki posiadają takie samo- pełne, uzbrojenie techniczne.

Analiza rynku przeprowadzona powyżej pozwala na przyjęcie założenia, że występujące różnice w cenach nieruchomości podobnych nie wynikają ze zmian cen w czasie, a ze zróżnicowanych atrybutów nieruchomości, ale również zdolności negocjacyjnych stron transakcji. W tym stanie rzeczy, biorąc też pod uwagę rozpiętość czasową transakcji nieruchomościami porównawczymi, uznano za nieuzasadnione wprowadzanie poprawek z tytułu zmian cen w czasie.

7.2. Rynkowe cechy nieruchomości.

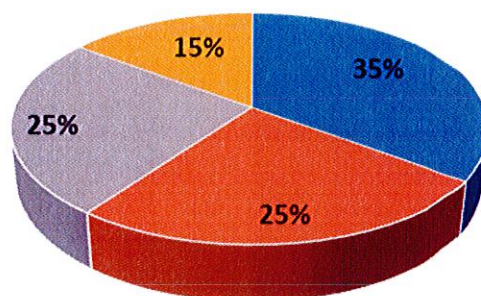
Z analizy rynku nieruchomości wynika, że cechy rynkowe mają charakter lokalny i w różnym stopniu wpływają na wartość nieruchomości. Natomiast analiza tych cech i cen transakcyjnych nieruchomości, będących wcześniej przedmiotem obrotu na rynku, oraz analiza preferencji potencjalnych nabywców pozwoliła stwierdzić, że najistotniejszymi cechami nieruchomości niezabudowanych mającymi wpływ na jej wartość są przede wszystkim: lokalizacja na terenie osiedla, kształt działki, wielkość powierzchni działki oraz cechy indywidualne.

Dokonując analizy tych cech rynkowych nieruchomości na badanym rynku lokalnym

stwierdzono, że żadna z wymienionych cech nie ma decydującego wpływu na jej wartość. Spowodowane to jest różnymi preferencjami uczestników rynku nieruchomości i zależy w dużej mierze od czasowych upodobań nabywców.

Udział poszczególnych cech w cenie nieruchomości gruntowych na analizowanym rynku:

Wpływ cech rynkowych na wartość działki gruntu



- Lokalizacja na terenie osiedla.
- Kształt działki.
- Wielkość powierzchni działki
- Cechy indywidualne.

8. Sposób wyceny nieruchomości.

8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Opracowanie niniejsze wykonywane jest dla potrzeb zawarcia umowy kupna - sprzedaży i określona zostanie wartość rynkowa nieruchomości **WR**.

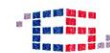
Zapis art.151.1 Ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami określa, że wartość rynkową nieruchomości (WR) stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Wybór podejścia, metody i techniki szacowania uzależniony jest od rodzaju nieruchomości i celu wyceny, uwarunkowań prawnych wyceny oraz stanu lokalnego rynku nieruchomości. Ze względu na cel wyceny określona zostanie wartość rynkowa nieruchomości. Wartość ta może być określona w podejściu porównawczym, dochodowym lub mieszanym.

Z uwagi na stan lokalnego rynku możliwe jest zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego.

Podejście porównawcze, w myśl art.153 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości - skorygowane za względu na cechy różniące te nieruchomości. W wyniku ich porównań i związanych z nimi korekt cech wpływających na ceny, określa się wartość rynkową nieruchomości.



Zasady w/w metodyki wyceny określone zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 207 z 2004 r. ze zmianami).

Stan lokalnego rynku pozwala na zastosowanie do wyceny metody porównywania parami.

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

Wycena przyjętą metodologią polega na :

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

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

9.1. Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi.

Z posiadanej bazy danych o cenach transakcyjnych na badanym rynku lokalnym wybrane zostały transakcje nieruchomościami podobnymi do działki szacowanej pod względem położenia.

LP.	DATA TRANSAKcji	GMINA	OBRĘB	POWIERZ. DZIAŁKI [M ²]	CENA TRANSAK. [ZŁ]	CENA JEDNOST. [ZŁ/M ²]
1	18.03.2019	Morawica	Dyminy	958	195000	203,52
2	11.02.2019	Morawica	Dyminy	1108	184000	166,04
3	04.02.2019	Morawica	Dyminy	461	99000	214,68
4	21.12.2018	Morawica	Dyminy	522	93000	178,11
5	08.12.2018	Morawica	Dyminy	937	132195	141,06
6	22.09.2018	Morawica	Dyminy	925	134386	145,28
7	15.09.2018	Morawica	Dyminy	887	134711	151,87
8	28.07.2018	Morawica	Dyminy	886	130118	146,86
9	05.06.2018	Morawica	Dyminy	417	81500	195,38

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy

Cena minimalna c_{\min} [zł/m ²]	Cena maksymalna c_{\max} [zł/m ²]	delta [zł]
141,06	203,52	73,62



Do porównywania parami zostały wybrane nieruchomości, zdaniem autora, najbardziej podobne do wycenianych nieruchomości:

LP.	DATA TRANSAKCJI	GMINA	OBRĘB	POWIERZ. DZIAŁKI [M ²]	CENA TRANSAK. [ZŁ]	CENA JEDNOST. [ZŁ/M ²]
2	11.02.2019	Morawica	Dyminy	1108	184000	166,04
4	21.12.2018	Morawica	Dyminy	522	93000	178,11
5	08.12.2018	Morawica	Dyminy	937	132195	141,06

9.2. Charakterystyka nieruchomości na lokalnym rynku w aspekcie cech rynkowych.

- **lokalizacja na terenie osiedla:** położenie nieruchomości na terenie Osiedla Południowego, działki znajdujące się na górze stoku z atrakcyjnym widokiem ocena bardzo dobre, działki położone niżej, przy drodze przebiegającej przez wieś ocena dobre, dwustopniowa skala:
(2) *bardzo dobra*, (1) *dobra*
- **kształt działki:** działka o kształcie zbliżonym do kwadratu (szerokość działki około 20-25m) ocena korzystna, działka o kształcie zbliżonym do prostokąta (węższa, szerokość ok. 10-15m) ocena mniej korzystna, dwustopniowa skala:
(2) *korzystny*, (1) *mniej korzystny*
- **wielkość powierzchni działki:** działka o powierzchni 700-1500mkw ocena bardzo dobra, działka o powierzchni poniżej 700mkw i powyżej 1500mkw ocena średnia, dwustopniowa skala:
(2) *bardzo dobra*, (1) *średnia*
- **cechy indywidualne:** cecha uwzględnia indywidualne walory działki, bezpośrednie sąsiedztwo, rodzaj możliwej zabudowy na działce (zabudowa wolnostojąca, zabudowa szeregowa), dwustopniowa skala:
(2) *korzystne*, (1) *mniej korzystne*

9.3. Oszacowanie wartości rynkowej działki gruntu.

Ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości.

Lp	Cechy rynkowe	Waga rynkowa cechy [%]	Rozpiętość cen Δ c	Zakres kwotowy cechy [zł]
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja na terenie osiedla.	35	73,62	25,77
2	Kształt działki.	25		18,41
3	Wielkość powierzchni działki.	25		18,41
4	Cechy indywidualne.	15		11,04
x	Razem:	100		-



WARTOŚĆ RYNKOWA DZIAŁKI NR 848/68

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości do porównań				
		Os. Południowe	Os. Południowe	Os. Południowe		
Lokalizacja na terenie osiedla.	2	2	2	1		
Kształt działki.	2	2	2	1		
Wielkość powierzchni działki.	1	2	2	2		
Cechy indywidualne.	2	2	2	1		
Cena jedn. Obiekt. Porówn. Cj (zł)	?	203,52	166,04	141,06		
$dc = c_{max} - c_{min}$						
Cechy rynkowe	Wagi cech (%)	Udział kwotowy $dc_{max} * k$ [zł/m ²]	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu [zł/m ²]	Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywanej		
		Max. rozpiętość skal atrybutów		Poprawka korygująca dla poszczególnego atrybutu [zł/m ²]		
Lokalizacja na terenie osiedla.	35	25,77	25,77	0,00	0,00	1,00
		1		0,00	0,00	25,77
Kształt działki.	25	18,41	18,41	0,00	0,00	1,00
		1		0,00	0,00	18,41
Wielkość powierzchni działki.	25	18,41	18,41	-1,00	-1,00	-1,00
		1		-18,41	-18,41	-18,41
Cechy indywidualne.	15	11,04	11,04	0,00	0,00	1,00
		1		0,00	0,00	11,04
Suma	100	73,62	Suma poprawek	-18,41	-18,41	36,81
Ceny skorygowane o sumę poprawek (zł/m ²)				185,11	147,63	177,87
Cena średnia (zł)				170,20		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 848/68 o powierzchni 2170m², została oszacowana w wysokości:

$$WR = 170,20 \text{ zł/m}^2 \times 2170 \text{ m}^2 = 369\,334 \text{ zł.}, \text{ przyjęto w zaokrągleniu:}$$

$$\mathbf{WR = 369\,000 \text{ zł.}}$$

(słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).

10. Wynik końcowy wyceny i wnioski z dokonanych obliczeń.

Celem niniejszego operatu szacunkowego było określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Dyminy, gmina Morawica, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **848/68** o powierzchni **0,2170ha**, obręb **0010 Dyminy**. Działka położona jest na terenie zorganizowanego „Osiedla Południowego” przeznaczonego pod zabudowę domami mieszkalnymi jednorodzinnymi zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Osiedla. Osiedle to jest ogrodzone i strzeżone. Na terenie osiedla wszystkie drogi posiadają nawierzchnię utwardzoną.



Dodatkowo klient kupuje udział udział w wysokości 1/182 we współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działki:

- numer 848/64 o powierzchni 326 m², na której zrealizowany jest budynek ochrony;
- numer 848/40 o powierzchni 974 m², przeznaczonej na cele rekreacyjne.

Działka obecnie porośnięta jest trawami. Przylega bezpośrednio do drogi o nawierzchni asfaltowej.

Uzbrojenie działki pełne: wodociąg, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, gazociąg.

Działka posiada uregulowany stan prawny w księdze wieczystej numer KW NR KIIIL/00044235/3 prowadzonej w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w Kielcach.

Właścicielem nieruchomości spółka „ECHO INVESTMENT S.A.” Kielce.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została oszacowana w wysokości:

WR = 369 000 zł.

(słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dokonano na podstawie cen transakcyjnych podobnych nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym wyłącznie na terenie „Osiedla Południowego” na terenie miejscowości Dyminy. Wyceny gruntu dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami w oparciu o analizę cen transakcyjnych w obrocie podobnymi działkami niezabudowanymi, na podstawie dostępnych umów sprzedaży. Przy wycenie uwzględniono lokalizację na terenie osiedla, kształt działki, wielkość powierzchni działki oraz cechy indywidualne.

Stan własnościowy i formalno – prawny opisany w niniejszym operacie przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej, ewidencji gruntów oraz uwzględniono przeznaczenie terenu zgodnie ze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określona wartość rynkowa prawa własności działki mieści się w przedziale cen transakcyjnych w obrocie podobnymi nieruchomościami na lokalnym rynku i odzwierciedlają ceny możliwe do uzyskania na rynku w przypadku sprzedaży.

11. Klauzule, ustalenia dodatkowe.

- Określona wartość nieruchomości stanowi jej wartość rynkową (WR) na dzień 17.06.2020r.
- Wartość została oszacowana na podstawie cen transakcyjnych nie zawierających podatku VAT ani innych opłat.
- Wartość rynkowa nieruchomości określona została zgodnie z przepisami prawa i standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych i stanowi opinię o wartości nieruchomości. Wysokość udzielanego kredytu i ocena ryzyka należy do banku.
- Operat szacunkowy sporządzony został w oparciu o informacje i dokumenty Zamawiającego przy założeniu, że wszystkie informacje i dokumenty mające istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości w zakresie objętym niniejszym operatem zostały ujawnione.
- Rzeczoznawca Majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani na podstawie dokumentacji.



- Ustalona wartość rynkowa może ulec zmianie, zwłaszcza w przypadkach zmiany koniunktury gospodarczej lub zmian na rynku lokalnym.
- Operat jest przeznaczony dla potrzeb Zleceniodawcy.
- Wykonujący wycenę nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat obejmuje 13 ponumerowanych stron oraz 7 załączników.

12. Załączniki.

1. Mapa pogładowa położenia nieruchomości.
2. Treść księgi wieczystej KI1L/00044235/3.
3. Wypis z rejestru gruntów wraz z mapą.
4. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Mapa zasadnicza.
6. Dokumentacja fotograficzna.
7. Polisa OC.

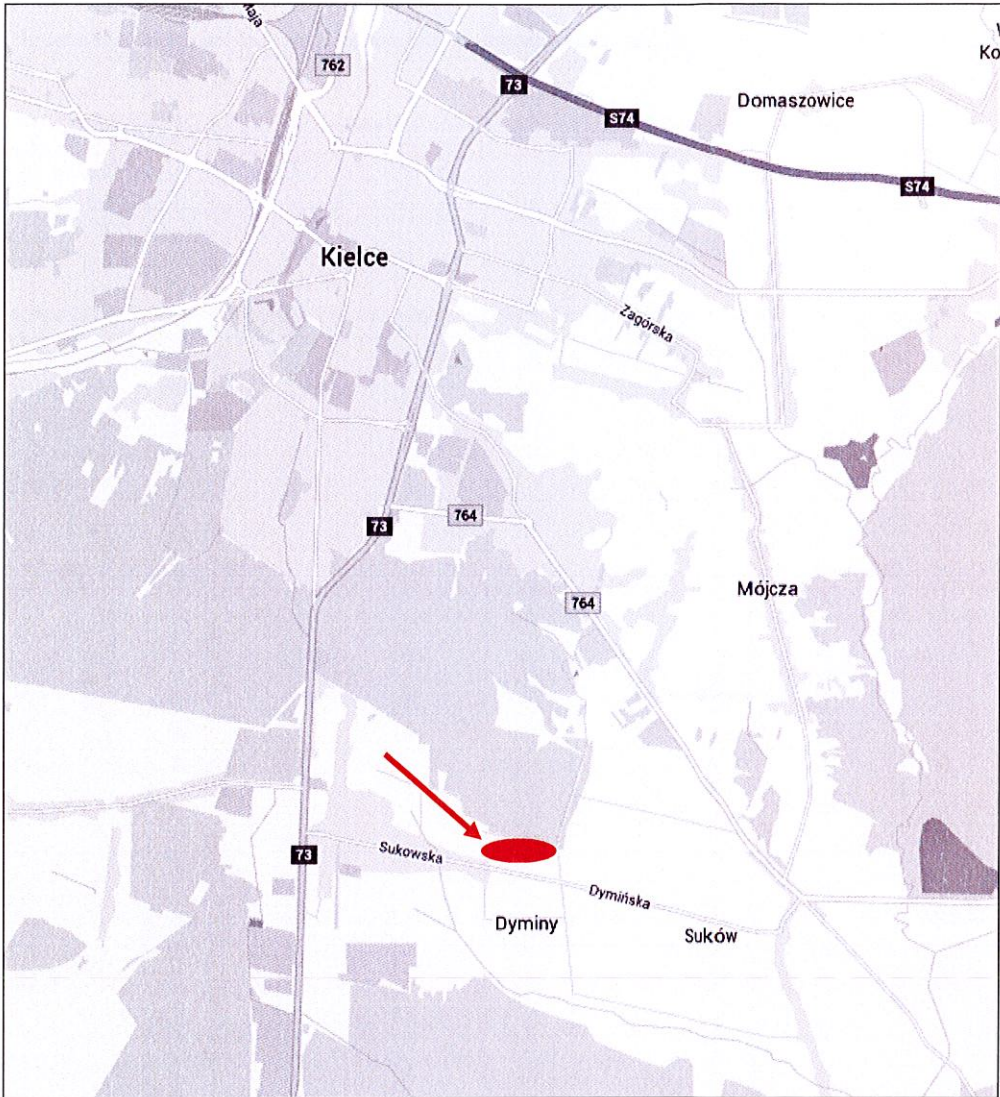
Autor opracowania :
Rzecznawca majątkowy

Joanna Zapala
nr uprawnień 5155

Kielce, dn. 18.06.2020 r.



MAPA POGLĄDOWA POŁOŻENIA NIERUCHOMOŚCI



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / NOTA / 369031 / 20 - 2020-05-18, 21:24:37**
 1. 1 **DZ. KW. / KI1L / 12637 / 20 / 1 - 2020-05-19, 08:16:21 - ODŁĄCZENIE CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI I ZAŁOŻENIE DLA NIEJ NOWEJ KW**
 1. 2 **DZ. KW. / KI1L / 12636 / 20 / 1 - 2020-05-19, 08:14:19 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	170	Nr podstawy wpisu 449, 450, 451, 452
-----------------------------	------------	--

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	848/1			1, 5, 6, 7
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	10, DYMINY			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, MORAWICA, DYMINY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	848/5			1, 5, 6, 7
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	10, DYMINY			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, MORAWICA, DYMINY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	848/68			1, 5, 6, 7
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	10, DYMINY			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, MORAWICA, DYMINY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	848/69			1, 5, 6, 7
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	10, DYMINY			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, MORAWICA, DYMINY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	848/194			1, 5, 369, 370, 371
Identyfikator działki	260412_2.0010.848/194			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0010, DYMINY			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, KIELECKI, MORAWICA, DYMINY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Nr podstawy wpisu

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 4, /00047902/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00006153/97/, 1997-09-01 00:00:00, 1997-09-17 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH , 2008-05-05, STAROSTWO POWIATOWE W KIELCACH, KIELCE; 42-46 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00004583/10/001, 2010-03-17 10:05:33, 2010-03-23-11.21.52.174473, NIE, 33-36 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH , 2010-11-16, STAROSTWO POWIATOWE W KIELCACH, KIELCE; 96 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00022033/10/001, 2010-12-10 13:08:39, 2011-01-07-09.25.53.890074, NIE, 79-83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI , 2010-11-16, STAROSTWO POWIATOWE W KIELCACH, KIELCE; 97 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00022033/10/001, 2010-12-10 13:08:39, 2011-01-07-09.25.53.890074, NIE, 79-83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
369	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH , 2016-01-21, STAROSTA KIELECKI, KIELCE; 67, KI1L/00046536/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1L/00021758/16/001, 2016-10-21 14:53:41, 2016-12-02-09.32.07.163086, NIE, 58-60, KI1L/00046536/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
370	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2016-11-02, STAROSTA KIELECKI, KIELCE; 76, KI1L/00046536/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1L/00021758/16/001, 2016-10-21 14:53:41, 2016-12-02-09.32.07.163086, NIE, 58-60, KI1L/00046536/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
371	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2016-11-02, STAROSTA KIELECKI, KIELCE; 77, KI1L/00046536/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1L/00021758/16/001, 2016-10-21 14:53:41, 2016-12-02-09.32.07.163086, NIE, 58-60, KI1L/00046536/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
449	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-07-18, STAROSTA KIELECKI, KIELCE; 15, KI1L/00177631/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1L/00024185/19/001, 2019-09-17 15:28:00, 2019-12-04-11.35.50.835479, NIE, 2-5, KI1L/00177631/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
450	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2019-07-18, STAROSTA KIELECKI, KIELCE; 16, KI1L/00177631/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1L/00024185/19/001, 2019-09-17 15:28:00, 2019-12-04-11.35.50.835479, NIE, 2-5, KI1L/00177631/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1		274
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONEJ W TEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ ZWIĄZANA JEST USTANOWIONA NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POŁAGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKI O NR : 848/6, 848/66 I 848/121 UJAWNIONE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR KI1L/00143888/9.		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00143888 / 9
		Kolejny numer wpisu	4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
274	UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI, UMOWA NIEODPŁATNEGO PRZEKAZANIA UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI ORAZ UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ , 12189/2014, 2014-10-31, MICHAŁ KASPEREK, KIELCE; 764-780, KI1L/00143888/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1L/00001361/15/001, 2015-01-26 09:30:40, 2015-01-26-13.16.08.240206, NIE, 764-780, KI1L/00143888/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	3, 4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>)	" ECHO INVESTMENT S.A. ", KIELCE, 29046375500000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI W WYKONANIU WARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 22GRUDNIA 2005 ROKU (REP. A 19740/2005) , 3369/2006, 2006-02-22, KRZYSZTOF NURKOWSKI, WARSZAWA; 17-18 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./KI1L/00002007/06/001, 2006-03-01 12:52:00, 2006-03-24-10.03.19.017738, NIE, 17-18 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
4	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI , 19740/2005, 2005-12-22, KRZYSZTOF NURKOWSKI, WARSZAWA; 20-23 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./KI1L/00002007/06/001, 2006-03-01 12:52:00, 2006-03-24-10.03.19.017738, NIE, 17-18 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			9, 16, 19,
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			22, 25, 28, 31, 34, 37,
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA PRZEZ PGE I JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH Z NIERUCHOMOŚCIO POW.19,8238 HA OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKI OD NR 848/1 DO NUMERU 848/30 ORAZ OD NUMERU 848/32 DO NUMERU 848/193 (Z PASÓW GRUNTU O SZEROKOŚCI 1,0 M DLA ELEKTROENERGETYCZNYCH LINII KABLOWYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN-15KV I NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4 KV W TYM DLA ELEKTROENERGETYCZNYCH PRZYŁĄCZY KABLOWYCH NISKIEGO NAPIĘCIA, KTÓRE BĘDĄ PRZEBIEGAŁY POD POWIERZCHNIĄ TYCH PASÓW GRUNTU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ ORAZ Z MIEJSC DLA ZŁĄCZY KABLOWO-POMIAROWYCH NISKIEGO NAPIĘCIA) ORAZ PRAWIE CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DLA SŁUŻB ENERGETYCZNYCH DO WYŻEJ WYMIENIONYCH WYBUDOWANYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, CELEM ICH EKSPLOATACJI , USUWANIA AWARII, OBSŁUGI, DOKONYWANIA KONTROLI, PRZEGLĄDÓW, KONSERWACJI, REMONTÓW, MODERNIZACJI, PRZEBUDOWY ORAZ DO UKŁADÓW POMIAROWO-ROZLICZENIOWYCH ENERGII ELEKTRYCZNEJ ZAINSTALOWANYCH W WYŻEJ WYMIENIONYCH ZABUDOWANYCH ZŁĄCZACH KABLOWO-POMIAROWYCH (ZKP), CELEM ICH KONTROLI, PRZEGLĄDÓW I ODCZYTÓW WSKAZAŃ TYCH UKŁADÓW.			40, 42, 45, 48, 51, 53, 55, 58, 60, 63, 69, 72, 77, 81, 85, 89, 93, 97, 100, 103, 106, 109, 112, 115, 118, 121, 124, 127, 130, 133, 136, 139, 142, 145, 148, 151, 154, 157, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 213, 215, 217, 220, 224, 228, 230, 232,
Nieruchomość współbciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00142896 / 1	234, 236, 239, 241,
		Numer wpisu	1	243, 245,
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00143087 / 4	247, 249, 251, 253,
		Numer wpisu	1	255, 257, 259, 261,
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00143085 / 0	263, 265, 267, 269,
		Numer wpisu	1	271, 273, 276, 280,
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00143083 / 6	282, 285, 287, 288,
		Numer wpisu	1	290, 292, 294, 296,
	Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00143021 / 4	298, 300, 302, 304,
		Numer wpisu	1	306, 308, 310, 312,
	Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00143020 / 7	316, 320, 323, 326,
		Numer wpisu	1	327, 329, 331, 333,
	Lp. 7.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00143019 / 7	335, 338, 342, 344,
		Numer wpisu	1	347, 349, 353, 355,
	Lp. 8.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00142678 / 7	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 9.	Numer księgi wieczystej	KI1L / 00143259 / 1	
		Numer wpisu	1	

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-0 | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

[Large blue scribble or signature]



STAROSTA KIELECKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.9.413.2020

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : kielecki

Jednostka ewidencyjna : 260412_5 Morawica obszar wiejski

Obręb : 0010 DYMINY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-04-28

Jednostka rejestrowa : G.69

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"ECHO INVESTMENT" S.A. 25-528 KIELCE UL.ZAGNAŃSKA 27 ;	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
848/1	1		lasy	LsV	0.1099	0.3235	KI1L/00044235/3
			grunty orne	RIVb	0.0027		
			grunty orne	RV	0.2109		
Id działki: 260412_5.0010.848/1 Wartość gruntów:							
848/5	1		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.1871	0.1871	KI1L/00044235/3
Id działki: 260412_5.0010.848/5 Wartość gruntów:							
848/68	1		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.2170	0.2170	KI1L/00044235/3
Id działki: 260412_5.0010.848/68 Wartość gruntów:							
848/69	1		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.1826	0.1826	KI1L/00044235/3
Id działki: 260412_5.0010.848/69 Wartość gruntów:							
848/194	1		grunty orne	RIVa	0.1553	0.1553	KI1L/00044235/3
Id działki: 260412_5.0010.848/194 Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

1.0655 ha

Słownie : jeden ha sześćset pięćdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-04-28

Sporządził : Edyta Jurek



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Anna Szopa
Kierownik

2020-04-28 Referatu Geodezji i Kartografii

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Zgodnie z mapą z projektem podziału działki nr 848 przyjętą przez Starostę Kieleckiego do do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 04.11.2010 r. za nr 2464-169/2010 oraz mapą z projektem podziału działki nr 848/160 przyjętą do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 28.01.2016 r. za nr P.2604.2016.82, łączna powierzchnia działek nr 848/1, 848/5, 848/68, 848/69 i 848/194 ujawnionych w księdze wieczystej K11L/00044235/3 wynosi 1.0655 ha.

STAROSTA KIELECKI

Za zgodność:



Województwo: świętokrzyskie

Powiat: kielecki

STAROSTA KIELECKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Jednostka ewidencyjna: 260412_5 Morawica obszar wiejski

Obręb ewidencyjny: 10 DYMINY

Nr kancelaryjny: GN-II.6621.9.413.2020

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa: G.69

Skala 1:1000



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Anna Szynka
Kierownik
Referatu Geodezji i Kartografii

28.04.2020 r.
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Sporządził: Edyta Jurek

Morawica, dn. 11.05.2020r.

ITB.6727.1.101.2020.MJ

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Morawica

Burmistrz Miasta i Gminy Morawica informuje, że zgodnie ze zmianą nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Morawica zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy w Morawicy Nr XLV/425/14 z dnia 30 września 2014 roku ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego z 2014 roku, poz. 3189, z dnia 25 listopada 2014 roku – **działki oznaczone numerami 848/194, 848/69, 848/68, 848/5, 848/1, 848/40, 848/64, położone w obrębie geodezyjnym Dyminy, gm. Morawica** znajdują się w terenach oznaczonych na planie symbolami:

- dz. 848/194 – J.III-f.MN2, 3KDd
- dz. 848/69, 848/68 - J.III-fn.MN2
- dz. 848/5 - J.III-fn.MN2, 4KDW
- dz. 848/1 - J.III-f.MN2, J.III-fn.ZL
- dz. 848/40 - J.III-f.MN2, 2KDW
- dz. 848/64 - J.III-f.MN2

***MN2** – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia o funkcji usługowej wbudowane w budynki mieszkalne, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, urządzenia i obiekty towarzyszące, obiekty usługowe, handlowe, drogi, dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń;

***3KDd** – teren istniejących i projektowanych dróg publicznych, gminnych – drogi dojazdowe, jednojezdniowe, chodnik jednostronny o szerokości minimum 1,5m. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą drogi po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

***4KDW** – teren istniejących i projektowanych pasów drogowych – drogi wewnętrzne, jednojezdniowe- ciąg pieszo-jezdny szerokość jezdni minimum 4,5 m. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą drogi pod warunkiem, że zapewniona zostanie możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi.

***2KDW** – teren istniejących i projektowanych pasów drogowych – drogi wewnętrzne, jednojezdniowe, szerokość jezdni minimum 5m, chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny, na zakończeniu ciągów placyki do zawracania zgodnie z rysunkiem zmiany planu. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą drogi pod warunkiem, że zapewniona zostanie możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Za zgodności:



*ZL – przeznaczenie podstawowe – lasy, zasady zagospodarowania terenów: utrzymanie i powiększanie powierzchni terenów zalesionych, zgodnie z zasadami gospodarki leśnej, zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego w przypadku gdy nie będzie wymagana zmiana przeznaczenia lasów, utrzymanie i realizacja dróg pieszych i kołowych, niezbędnych dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej, dopuszcza się wyznaczenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc wypoczynku wyposażonych w ławki, kosze na śmieci, zadaszenia itp., dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej wskazanych w przepisach odrębnych.

Z wnioskiem o wydanie niniejszego wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiła firma PROPERCO Sp. z o.o. Sp. k., ul. Kozia 3a/1, 25-514 Kielce.

Załączniki:

wypis i wrys (Ark. 1) z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Morawica

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Oplata skarbową uiszczona w kwocie 70zł
w dniu 21.04.2020

Z up. BURMISTRZA

Marcin Dzięwiecki
Zastępca Burmistrza



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

