

OPERAT SZACUNKOWY

WYCENA

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Położonej przy ulicy Maleckiej 18
w miejscowości Nowa Wieś, gmina Kęty
powiat oświęcimski, woj. małopolskie

AUTOR OPRACOWANIA :

Krystyna Żmuda

- rzeczoznawca majątkowy
nr uprawnień MGPIB nr 465

Członek Śląskiej Izby Inżynierów Budownictwa
nr ewidencyjny SLK/BO/3385/02
uprawnienia budowlane nr 395/83



Tadeusz SOLIK

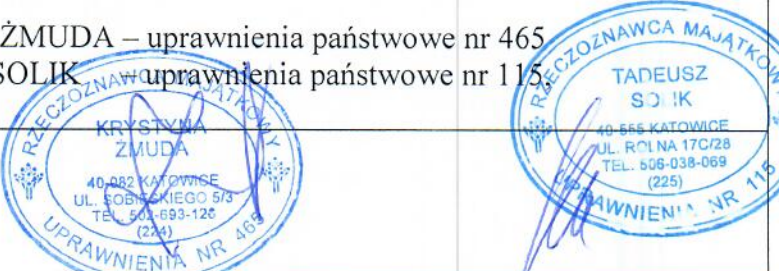
- rzeczoznawca majątkowy
nr uprawnień MGPIB nr 115

Członek Śląskiej Izby Inżynierów Budownictwa
Nr ewidencyjny SLK/Bo/5985/02
uprawnienia budowlane nr 622/74/Kt



Katowice, listopad 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zleceniodawca	Syndyka masy upadłości
Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona geodezyjnie jako działka nr 221/2 położona w miejscowości Nowa Wieś przy ul. Maleckiej 18.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje :</p> <p>Określenie na dzień wyceny wartości rynkowej składników nieruchomości zabudowanej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prawo własności do działki nr 221/2 o pow. 998 m² - prawo własności do budynku o pow. użytkowej 357,70 m² <p>w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> • część mieszkalna o pow. użytk. 162,00 m² • część na prowadzenie działalności gospodarczej o pow. użytk. 195,70 m² <p>stanowiącego zabudowę wycenianej nieruchomości gruntowej.</p>
Prawa do nieruchomości	ARGO-EKO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zlokalizowana Nowej Wsi powiat Oświęcimski , gmina Kęty przy ul. Malecka 18 w upadłości likwidacyjnej
Cel wyceny	Celem niniejszego opracowania jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako składnika masy upadłości.
Daty istotne dla wyceny	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu - 05.11.2018 r. - data wizji lokalnej - 21.08.2018 r. - data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny - 21.08.2018 r. - data na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 21.08.2018 r.
Oszacowana wartość rynkowa	<p><u>W_R = 693 000,00 zł</u></p> <p>słownie : sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.</p>
Autor opracowania	Krystyna ŻMUDA – uprawnienia państwowe nr 465 Tadeusz SOLIK – uprawnienia państwowe nr 115
Podpis	

SPIS TREŚCI

1. Dane formalno-prawne	str.	3
1.1. Zleceniodawca		3
1.2. Przedmiot i zakres wyceny		3
1.3. Cel wyceny		3
1.4. Podstawa wyceny		4
1.5. Źródła informacji i materiały źródłowe		4
1.6. Data na którą szacuje się przedmiot wyceny		5
2. Opisy przedmiotu wyceny		6
2.1. Stan prawny		6
2.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów		6
2.3. Uwarunkowania planistyczne		7
2.4. Opis techniczno-użytkowy		7
3. Zastosowane do wyceny podejścia, metody i techniki		15
4. Wycena wartości rynkowej		13
Zestawienie zbiorcze wyników wyceny		25
5. Wniosek końcowy		26
6. Klauzule i zastrzeżenia		26

1. DANE FORMALNO - PRAWNE.

1.1. Zleceniodawca.

Zleceniodawcą wykonania niniejszego operatu szacunkowego jest ARGO-EKO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zlokalizowana Nowej Wsi powiat Oświęcimski , gmina Kęty przy ul. Malecka 18 w upadłości likwidacyjnej reprezentowane przez : Andrzeja Mitręgę syndyka masy upadłości

Sygnatura sprawy: ARGO -EKO VIII GU p 138/18

1.2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona geodezyjnie jako działka nr 221/2 położona w miejscowości Nowa Wieś przy ul. Maleckiej 18.

Zakres wyceny obejmuje :

Określenie na dzień wyceny wartości rynkowej składników nieruchomości zabudowanej:

- prawo własności do działki nr **221/2** o pow. **998 m²**
- prawo własności do budynku o pow. użytkowej **357,70 m²**

w tym:

- część mieszkalna o pow. użytk. **162,00 m²**
- część na prowadzenie działalności gospodarczej o pow. użytk. **195,70 m²**

stanowiącego zabudowę wycenianej nieruchomości gruntowej.

Uwarunkowania wyceny

Wycena dokonana jest w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego w trybie przepisów Ustawy Prawo Upadłościowe.

Zgodnie z art. 313 w związku z art.319 ust.4 i art.320 ust.3 Ustawy Prawo Upadłościowe, przy sprzedaży nieruchomości, ograniczone prawo rzeczowe – Hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej **Nr KR2E/00038021/9** , wraz ze sprzedażą nieruchomości nie pozostanie w mocy. Pozostałe prawa wskazane w art. 319 ust. 4 nie zostały ustanowione.

1.3. Cel wyceny.

Celem niniejszego opracowania jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako składnika masy upadłości.

1.4. Podstawa prawna wyceny.

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami- tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r (Dz.U. z 2010, nr 102, poz. 651) – z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109 oraz 205 , poz. 1628) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 23.04.1964 - Kodeks Cywilny, z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe i naprawcze.
Jednolity tekst z dnia 2 października 2009 roku (Dz. U. nr 175, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

1.4.1. Podstawa merytoryczna wyceny.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone Uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 12 grudnia 2007 r.
- ✓ NI 1 – Nota Interpretacyjna podejścia porównawczego

1.5. Źródła informacji i materiały źródłowe.

Podstawowym źródłem informacji przy opracowaniu niniejszego operatu szacunkowego był :

- wyrys z mapy ewidencyjnej gruntu z dnia 04.06.2018 r.
- mapa zasadnicza z dnia 14.05.2018 r.
- wypis z rejestru gruntów z dnia 14.05.2018 r.
- wypis z kartoteki budynków z dnia 14.05.2018 r.
- Zaświadczenia Urzędu Gminy Kęty z dnia 15.05.2018 r o planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty.
- odpis z KW nr KR2E/00038021/9
- Deklaracja na podatek od nieruchomości rok 2017, 2018

Przy opracowaniu wyceny posłużono się następującymi materiałami pomocniczymi :

- Analizy własne dotyczące cen kształtujących się w budownictwie i w obrocie nieruchomościami.
- Analizy własne rzeczoznawców dotyczące kształtowania się cen najmu lokali użytkowych, powierzchni magazynowych itp. na rynku lokalnym.
- Baza transakcji nieruchomościami – Instytut Monitoringu i analiz rynku nieruchomości „IMARS SILESIA”

- informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym obejmującym wodzisławski i preferencji jakimi kierują się potencjalni nabywcy

- wizja lokalna w terenie przeprowadzona w dniu 21-08-2018 r. w celu oceny nieruchomości pod względem położenia, sposobu użytkowania, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stanu zagospodarowania

Brak :

- Polisy ubezpieczeniowej
- Książki Obiektu Budowlanego z obowiązkowymi protokołami z przeglądów budowlanych Budynku i instalacji.

1.6. Daty istotne dla wyceny

- sporządzenia operatu - 05.11.2018 r.
- data wizji lokalnej - 21.08.2018 r.
- data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny - 21.08.2018 r.
- data na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 21.08.2018 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

2.1. Stan prawny.

- Księga wieczysta **KW Nr KR2E/00038021/9** założona w Sądzie Rejonowym w Oświęcimiu .

Dział I

Położenie : woj. Małopolskie, pow. Oświęcimski , gmina Kęty,
miejscowość Nowa Wieś ul. Malecka 18

Opis i mapa : działka 221/2

Obszar : 0,0998 HA

Obręb: 0012, Nowa Wieś

Sposób korzystania B – grunty rolne zabudowane

Dział II

Właściciel : ARGO-EKO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NOWA WIEŚ

Dział III – Ciężary i ograniczenia :

2 ostrzeżenia

Dział IV – Hipoteki : Hipoteka umowna 775 000,00 zł na rzecz Banku
Spółdzielczego w Kętach

2.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Województwo: małopolskie

Powiat: oświęcimski

Miejscowość: Nowa Wieś

Jednostka ewidencyjna : 121304-5 Kęty obszar wiejski

Obręb: 121304-5 ,0012 Nowa Wieś

Nr działki: 221/2

Powierzchnia działki: **998 m²**

Rodzaj użytków: Br-RIIIb grunty rolne zabudowane

Wypis z kartoteki budynków

Województwo:	małopolskie
Powiat:	oświęcimski
Miejscowość:	Nowa Wieś
Jednostka ewidencyjna :	121304-5 Kęty obszar wiejski
Obręb:	121304-5 ,0012 Nowa Wieś
Nr działki:	221/2
Adres budynku:	Nowa Wieś ul. Malecka 18
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Liczba kondygnacji:	2/0
Rok budowy:	1996
Pow. Zabudowy :	214,0 m ²

2.3. Uwarunkowania planistyczne.

Zgodnie z Zaświadczeniem wydanym przez Urząd Gminy Kęty z dnia 15.05.2018 r. działka nr 221/2 położona w Nowej Wsi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty uchwalonym uchwałą Nr IX/68/2015 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 18.06.2015 r. z późniejszymi zmianami zlokalizowana jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w zieleni urządzonej oznaczonym symbolem – **124.MNZ** oraz w terenach dróg publicznych- drogi lokalne oznaczone symbolem **6.KDL**

2.4. Opis techniczno - użytkowy.

Nowa Wieś – wieś sołecka w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie oświęcimskim, w gminie Kęty. Nowa Wieś liczy ok 3300 mieszkańców , powierzchnia sołectwa wynosi 7,03 km².

Położona nad prawobrzeżną Sołą, 270 m n.p.m. Pierwsza wzmianka o niej pochodzi z 1456 r. przy okazji procesu Mikołaja Kozy z Katarzyną Pobedeską o dobra Nowej Wsi i Witkowic. W dokumencie sprzedaży księstwa oświęcimskiego Koronie Polskiej przez Jana IV oświęcimskiego wystawionym 21 lutego 1457 miejscowość wymieniona została jako *Nowa Wyesz*. Była następnie wsią królewską w starostwie zatorskim, w 1485 r. król Kazimierz Jagiellończyk nadał ją Piotrowi Komorowskiemu za wyświadczone mu przysługi. W

dawnych czasach wieś należała do parafii Kęty, w 1529 r. płaciła kościołowi w Kętachmeszne. Wieś z latami zmieniała licznych właścicieli.

W drugiej połowie XVIII wieku przeszła w ręce Włocha, Kamila Dominika Gherri, lekarza króla Stanisława Augusta Poniatowskiego. W XIX wieku jej właścicielem był baron Edmund Larisch. Obecnie w Nowej Wsi znajduje się Zespół Szkolno-Gimnazjalny, boisko „Orlik 2012”, kościół parafialny parafii św. Maksymiliana Kolbego, Koło Gospodyń Wiejskich, zespół ludowy „Nowowsianki”, remiza OSP, piekarnia działająca nieprzerwanie od 1938 roku, nowoczesna stacja paliw z myjnią, działą Ludowy Klub Sportowy „Niwa”, 17. Drużyna Harcerska ZHP „Teoria Spokoju”, rozwija się LOK Kęty w Nowej Wsi (strzelnica, paintball); wielu mieszkańców prowadzi działalność gospodarczą.

2.4.1. Położenie.

Nieruchomość położona jest w Nowej Wsi przy ul. Malecka 20.

Nieruchomość posiada urządzony wjazd od wydzielonej drogi i posiada pełny dostęp do infrastruktury technicznej.

W najbliższym otoczeniu nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

Dostępność uzbrojenia :

- Sieć wodociągowa
- sieć energetyczna
- sieć kanalizacyjna

2.4.2. Opis działki

Opis techniczno użytkowy wycenianej działki gruntowej z uwzględnieniem danych zawartych w wypisie z rejestru gruntów.

Działka nr 221/2

Objęta KW **KR2E/00038021/9**

Powierzchnia : 998 m²

Kształt : regularny wielobok

Nachylenie : teren płaski

Nawierzchnia : betonowa, urządzona zieleń, ogrodzenie

Zabudowana: zabudowana budynkiem mieszkalno – produkcyjnym

2.4.3. OPIS BUDYNKU MIESZKALNO_PRODUKCYJNEGO

Rok zakończenia budowy ok. 1996 roku.

Budynek wolnostojący dwukondygnacyjny w kształcie litery L, w niewielkiej części podpiwniczony. Konstrukcja budynku mieszana, murowana z elementami żelbetowymi. Stopy fundamentowe i ławy betowe wylewane na mokro. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne murowane z cegły. Ścianki działowe murowane.

Stropy: w części żelbetowe prefabrykowane i wylewane na mokro (nad pomieszczeniami produkcyjnymi) w części drewniane. Schody zewnętrzne i wewnętrzne żelbetowe na dach drewniane

Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej, nieocieplony, pokryty eternitem. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej

Elewacja budynku tynk cementowo-wapienny w części okładzina z płytek eternitu.

Stolarka okienna drewniana z PCV stara do wymiany.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa i stalowa.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna, płycinowa. 2 wejścia do budynku:

jedno z poziomu parteru do dwukondygnacyjnej części produkcyjno-biurowej, drugie z poziomu terenu schodami zewnętrznymi na piętro do części biurowo-mieszkalnej

Wykończenie wnętrz:

- w części produkcyjno-biurowej:

na ścianach i sufitach tynki cementowo-wapienne pomalowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu socjalnym, wc i łazience na ścianach płytki glazurowane. W pomieszczeniach produkcyjnych posadzki betonowe, w pozostałych pomieszczeniach posadzki z płytek glazurowanych.

w części biurowo-mieszkalnej:

na ścianach okładziny z płyt gk. pomalowane farbą emulsyjną. W kuchni, toaletach na ścianach płytki glazurowane. Na podłogach, panele podłogowe, płytki typu gres, wykładzina dywanowa.

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy:	214,00 mkw.
powierzchnia użytkowa:	357,70 mkw.
w tym :	
pow. mieszkalna	162,00 mkw
pow. związana z prowadzeniem działalności gosp.	195,70 mkw

Dane techniczne przyjęto na podstawie Deklaracji na podatek od nieruchomości za rok 2018

Budynek wymaga remontu dachu, ocieplenia, wymiany pokrycia z eternitu, naprawy i częściowej wymiany obróbek blacharskich dostosowania do aktualnie wymogów technicznych obróbek blacharskich,

Instalacje :

- wod - kan
- instalacja elektryczna siły i światła,
- odgromowa
- teletechniczna i komputerową.
- c.o.
- wentylacja grawitacyjna i mechaniczna

Stan techniczny i funkcjonalny.

Stan techniczny i funkcjonalny ocenia się jako dobry . Instalacje sprawne

3. ZASTOSOWANE DO WYCENY

PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI.

Zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny – Standard 4 przyjęty przez TEGOVA definicja w pkt. S4.10 tego standardu mówi, że **wartość rynkowa** to szacunkowa kwota, za którą nieruchomość po odpowiednim czasie ekspozycji na rynku powinna zostać sprzedana, w dacie dokonania wyceny, w transakcji zawartej pomiędzy niezależnymi stronami, dążącym do sfinalizowania transakcji kupującym, a także dążącym do sfinalizowania transakcji sprzedającym, z których każdy działa w sposób kompetentny, ostrożny i bez przymusu.

Wartość rynkowa nieruchomości, zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy przyjęciu następujących założeń :

- strony umowy były od siebie niezależne
- strony umowy nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. - tak mówi art. 154 ustawy o „gospodarce nieruchomościami”

Zgodnie z art. 175 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Standardy zawodowe ustanowione zostały przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która jest członkiem Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA, w celu m.in. ujednoczenia praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz harmonizowania zasad prowadzenia działalności w zakresie wyceny przez rzeczoznawców polskich zgodnie z zasadami zalecanymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej.

Uwzględniając cel oraz przedmiot wyceny, jakim jest nieruchomość gruntowa zabudowana, jej wartość zostanie określona zgodnie ze Krajowym Standardem Wyceny Podstawowy nr 1 dla aktualnego (planowanego) sposobu użytkowania (**WR**).

Standard ten uwzględnia regulacje zawarte w Międzynarodowych Standardach Wyceny (IVS), w Europejskich Standardach Wyceny (EVS) i grupę TEGOVA oraz w dyrektywach Unii Europejskiej

Jest to wartość nieruchomości przy założeniu, że nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie ze sposobem jej użytkowania założonym przy projektowaniu i realizacji inwestycji, który jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, pozwoleniem na budowę

Stosownie do Rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze** przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i znane są cechy tych nieruchomości, które wpływają na poziom cen.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się poziom cen z uwzględnieniem trendu upływu czasu.

W podejściu porównawczym zastosowano **metodę korygowania ceny średniej** wg. PKZW Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1)

Procedura określenia wartości rynkowej wg przyjętej metody wyceny w podejściu porównawczym:

1. Określono rodzaj i obszar rynku lokalnego, na którym zbadano kształtowanie się cen transakcyjnych:
 - rodzaj rynku – rynek nieruchomości z zabudową mieszkalną, usługową.
 - obszar rynku – woj. Małopolskie i Śląskie - zabudowa mieszkalno-usługowa, mieszkaniowo – produkcyjna
 - okres badania cen transakcyjnych – od III kw 2016 r. do III kw 2018 r.
 - jednostka porównawcza (odniesienia) – 1 m² powierzchni użytkowej
2. Określono cechy rynkowe wpływające na poziom cen na rynku i przeprowadzono analizę porównawczą, w wyniku której ustalono wielkości ich wpływu (wagi) na wysokość ceny transakcyjnej. Cechy rynkowe określono również na podstawie preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.
3. Dokonano porównania nieruchomości wycenianej, dla której znane są atrybuty – cechy, ale nie znana jest jej wartość, kolejno z nieruchomościami, które w ostatnim czasie były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są zarówno ich cechy jak i ceny transakcyjne. Porównaniu poddano atrybuty szacowanej nieruchomości takie jak: lokalizacja, powierzchnia i sposób władania działkami, uzbrojenie terenu, otoczenie, sąsiedztwo, technologia, rodzaj zabudowy (ilość budynków), stan techniczny budynków, zagospodarowanie działki, instalacje wewnętrzne, standard wykończenia wewnątrz.

-
4. Opisano nieruchomość o cenie **C_{min}** i nieruchomość o cenie **C_{max}**
 5. Określono zakres współczynników korygujących jako : $C_{\min} / C_{\text{śr}}$, $C_{\max} / C_{\text{śr}}$
 6. Określenia 1 m² gruntu obliczamy wg. wzoru :

$$WR = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie :

WR = wartość rynkowa

$C_{\text{śr}}$ = cena średnia 1 m² Pu budynku stanowiącego zabudowę

u_i = wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

K = wsp. korekcyjny w przedziale (0,9 – 1,1)

4. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

4.1. Analiza rynku lokalnego.

Wykorzystując źródła informacji wyszczególnione w punkcie 1.5. operatu w zakresie kształtowania się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi, poddano analizie transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych jakie zostały zawarte na rynku lokalnym obszaru administracyjnego powiatu oświęcimskiego i powiatów sąsiednich woj. Małopolskiego i Śląskiego w okresie od II I kw. 2016 r. do III kw 2018 r.

Poniżej podano opis nieruchomości o C_{\min} i C_{\max} oraz zestawienie tabelarycznie transakcji przyjętych do porównań spełniających przyjęte kryteria.

Nieruchomość o C_{min} – 1 114,14 zł/mkw.

Data transakcji: 04.2017 r. Cena transakcji netto: 450 000,00 zł

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Bielsku – Białej ul. Cieszyńskiej 163.

Grunt oznaczony geodezyjnie nr 805/65, 805/66 o powierzchni 1 152 mkw. z prawem własności.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Zabudowę ww. działki stanowi budynek mieszkalny 2 kondygnacyjny mieszkalno-usługowy wolnostojący o pow. użytkowej 403,90 mkw., konstrukcji tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadowym płaskim z ociepleniem i pokryciem z papy i obróbkami blacharskimi.

Stan techniczny budynku: zadawalający.

Nieruchomość o C_{max} – 3 313,19 zł/mkw.

Data transakcji: 02.2017 r. Cena transakcji netto: 1 700 000,00 zł

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bielsko-Biała przy Placu Św. Mikołaja 4

Grunt oznaczony geodezyjnie nr 243 o powierzchni 261 mkw. z prawem UW.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami

Zabudowę ww. działek stanowi budynek 3 kondygnacyjny handlowo-usługowy w zabudowie zwartej, 3 piętrowy, murowany, o pow. użytkowej 513,10 mkw. Dach dwuspadowy z pokryciem z papy i obróbkami blacharskimi.

Stan techniczny budynku: dobry.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pu budynku [m2]	Pow. działki [m2]	Cena transakcji netto [zł]	Cena 1 m2 [zł]	Transakcje skrajne
1	08-2018	Cieszyn ul. Bielska 63	450,00	1 458	680 000,00	1 511,11	-
2	01-2018	Bielsko Biała ul. Reksia 19	326,40	1 209	870 000,00	2 665,44	
3	12-2017	Międzyrzecze Górne ul. Centralna	200,00	2 400	499 000,00	2 495,00	
4	12-2017	Cieszyn ul. Zamkowa 9	440,30	601	890 000,00	2 021,35	
5	11-2017	Pszczyna ul. Bramkowa 5	288,50	225	362 000,00	1 254,77	-
6	08-2017	Chrzanów ul. Kadłubek 21	540,00	1 096	1 200 000,00	2 222,22	-
7	04-2017	Kobiór ul. Centralna 4	302,90	701	630 000,00	2 079,89	
8	04-2017	Chrzanów ul. Słowackiego 13	300,00	278	550 000,00	1 833,33	-
9	04-2017	Bielsko-Biała ul. Cieszyńska 163	403,90	1 152	450 000,00	1 114,14	-
10	02-2017	Bielsko-Biała ul. Pl. Świętego Mikołaja 4	513,10	261	1 700 000,00	3 313,19	-
11	09-2016	Bielsko-Biała ul. Polna 223	352,30	4 960	916 650,00	2 601,90	-
12	09-2016	Kęty ul. Świętokrzyska 34	253,60	2 234	200 000,00	-	788,64
Razem						23 112,35	

$C_{\text{sr}} = 23\ 112,35 \text{ zł} / 11 = 2\ 101,12 \text{ zł/mkw}$

Przyjęto: **$C_{\text{sr}} = 2\ 101,00 \text{ zł/mkw}$** .

$C_{\text{min}} = 1\ 114,14 \text{ zł/mkw}$.

$C_{\text{max}} = 3\ 313,19 \text{ zł/mkw}$.

$C_{\text{sr}} = 2\ 101,00 \text{ zł/mkw}$.

$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 0,506$

$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 1,505$

Wpływ poszczególnych cech rynkowych na cenę mierzone jest % udziałem poszczególnych cech rynkowych w przedziale $\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}}$

Ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi. Wagę cechy rynkowej rozumie się jako miernik wpływu danej cechy na ceny.

Cechy rynkowe określono również na podstawie preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i analizy transakcji przeprowadzonych w okresie ostatnich kilkunastu miesięcy.

- położenie i sąsiedztwo 40 %
- powierzchnia gruntu 15 %
- powierzchnia użytkowa budynków 15 %
- stan techniczny budynku standard wykończenia 15%
- infrastruktura techniczna 15 %

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych :

Położenie, sąsiedztwo	- korzystne	Z dobrym dostępem do dróg lokalnych a dalej krajowych z zabudową mieszkaniową
	- dobre	jw. lecz w bliskim sąsiedztwie drogi lokalnej dalej do dróg krajowych

Powierzchnia gruntu	- b. dobra	2 000 – 5 200 m ²
	- dobra	200 – 2 000 m ² , 5 000- 8 000 m ²

Powierzchnia użytkowa budynków	- b. dobre	900 – 2 000 m ²
	- dobre	200 - 900 m ²
	- słabe	Powyżej 2 000 m ² , poniżej 200 m ²

stan techniczny budynku standard wykończenia	- b. dobry	Budynek po remoncie lub nowy o wysokim standardzie wykończenia.
	- dobry	Budynek o podwyższonym standardzie wykończenia , stan techniczny dobry
	- zadawalający	budynek o podstawowym standardzie wymaga prac remontowych

Infrastruktura techniczna	- b. dobra	uzbrojenie działki pełne
	- dobra	dostępność do podstawowego uzbrojenie w najbliższym otoczeniu

4.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1m² Pu BUDYNKU

Określenia wartości 1 m² Pu wg. formuły :

$$WR = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie :

WR = wartość rynkowa

$C_{\text{śr}}$ = cena średnia 1 m² Pu budynku stanowiącego zabudowę

u_i = wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

K = współczynnik korekcyjny – przyjęto w wysokości 1,0

Określenie cech rynkowych dla nieruchomości z ceną min. i max.

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka	
		C _{min}	C _{max}
1	Położenie i sąsiedztwo	dobre	b.dobre
2	Powierzchnia gruntu	dobra	dobra
3	Powierzchnia budynków	dobra	dobra
4	stan techniczny i standard wykończenia	zadawalający	.dobry
5	infrastruktura techniczna	.dobra	dobra

Charakterystyka szacowanej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej oceny rynku.

- | | |
|---|-------|
| 1. położenie | dobre |
| 2. wielkość działki | dobra |
| 3. powierzchnia użytkowa | dobra |
| 4. stan techniczny i standard wykończenia | dobry |
| 5. infrastruktura techniczna | dobra |

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC w %	zakresy wsp. korygujących		wartość współczynnika u_i
1	położenie, sąsiedztwo	40	0,2024	0,602	0,2024
2	Powierzchnia działki	15	0,0759	0,22575	0,1508
3	Powierzchnia budynków	15	0,0759	0,22575	0,1508
4	stan techniczny i standard wykończenia	15	0,0759	0,22575	0,22575
5	infrastruktura tech.	15	0,0759	0,22575	0,1508
Suma		100	0,506	1,505	0,88055

Oszacowana wartość 1 m² Pu (powierzchni użytkowej budynku wraz pomieszczeniami przynależnymi) będącej przedmiotem wyceny, jako przedmiotu prawa własności wynosi :

$$W_{1m^2Pu} = 2\,201,00 \text{ zł/m}^2 \times 0,88055 = 1\,938,09 \text{ zł/m}^2$$

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI (WR) :

$$WR = 357,70 \times 1\,938,00 \text{ zł/m}^2 = \underline{693\,222,60 \text{ zł}}$$

przyjęto:

$$\underline{W_R = 693\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie : sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

6. WNIOSEK KOŃCOWY.



Oszacowane wartości rynkowe składników nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania stanowi aktualną wartość składnika masy upadłości.

7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniających i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
- Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w punkcie 1.3
- Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte, których nie mogli stwierdzić w trakcie wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- Wykonany operat jest zgodny ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych

Załączniki :

- wyrys z mapy ewidencyjnej gruntu z dnia 04.06.2018 r.
- mapa zasadnicza z dnia 14.05.2018 r.
- wypis z rejestru gruntów z dnia 14.05.2018 r.
- wypis z kartoteki budynków z dnia 14.05.2018 r.
- Zaświadczenia Urzędu Gminy Kęty z dnia 15.05.2018 r o planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty.
- odpis z KW nr KR2E/00038021/9

Katowice, 05.11.2018 r.



DOKUMENTACJA
ZDJĘCIOWA



Widok na wyceniany budynek ze schodami zewnętrznymi



Widok na wyceniany budynek



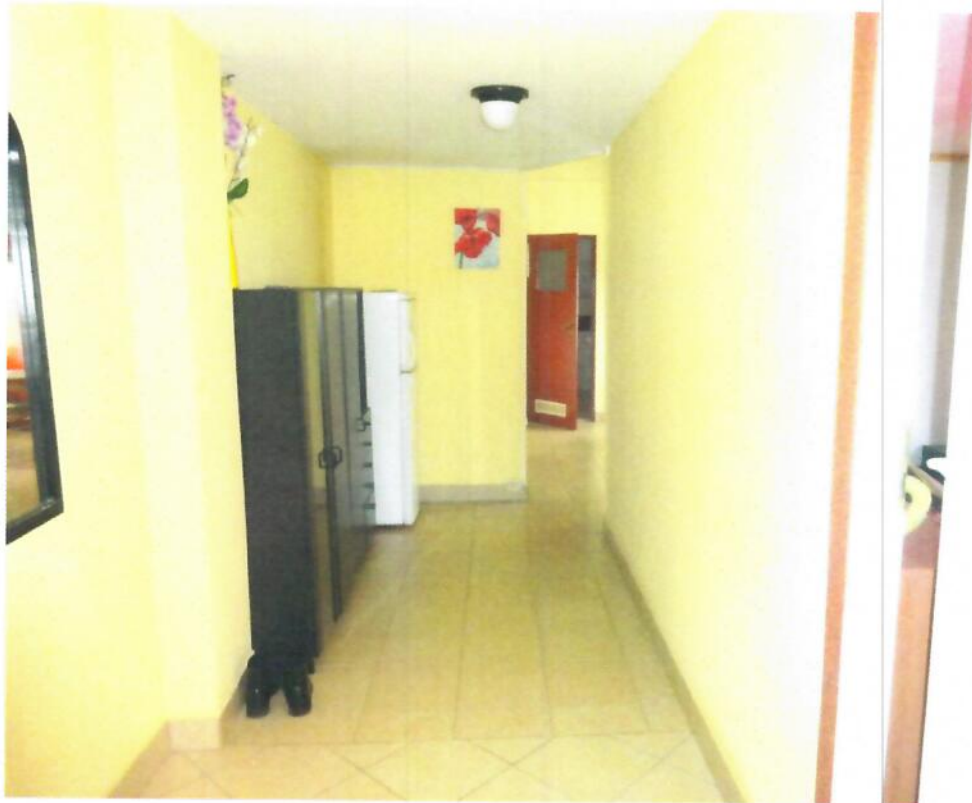
Widok na wyceniany budynek i wejście nr 2



Kotłownia – podpiwniczenie



Przedpokój – część mieszkalna I piętro





Kuchnia – część mieszkalna I piętro





Pokój dzienny – część mieszkalna I piętro



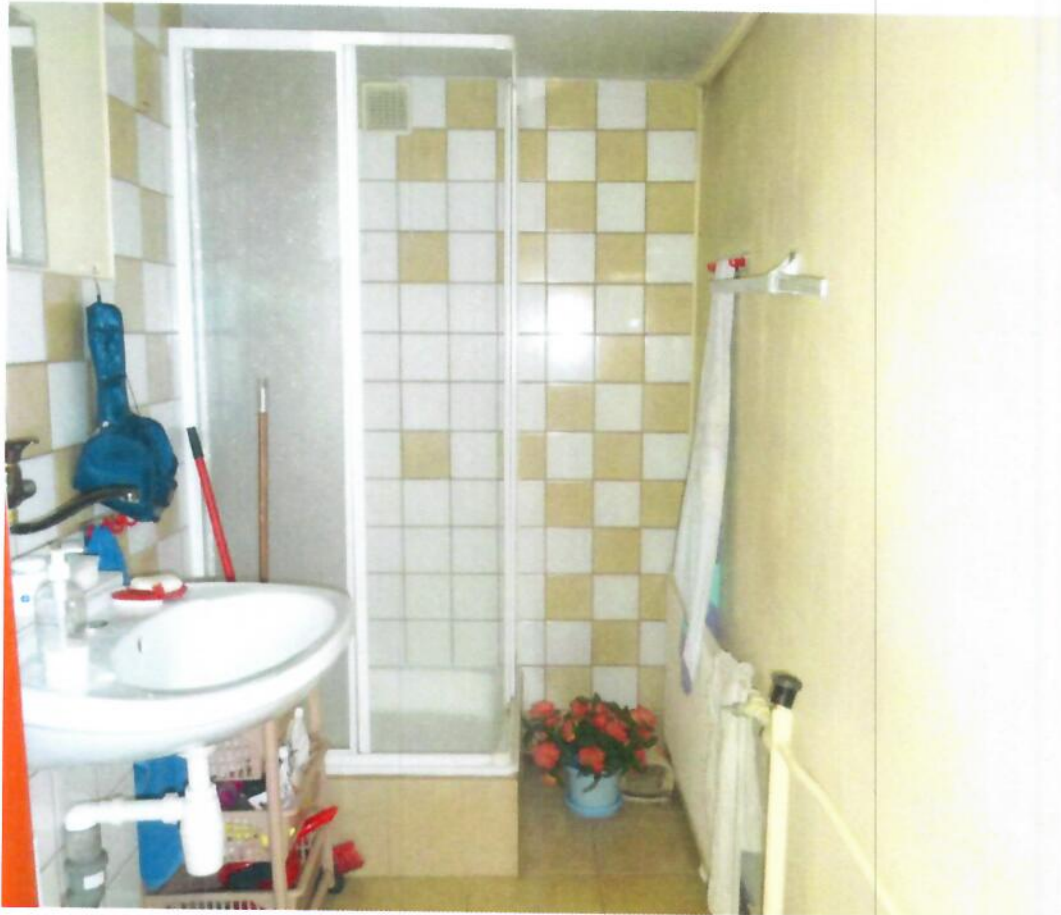
Sypialnia – część mieszkalna I piętro



Sypialnia – część mieszkalna I piętro



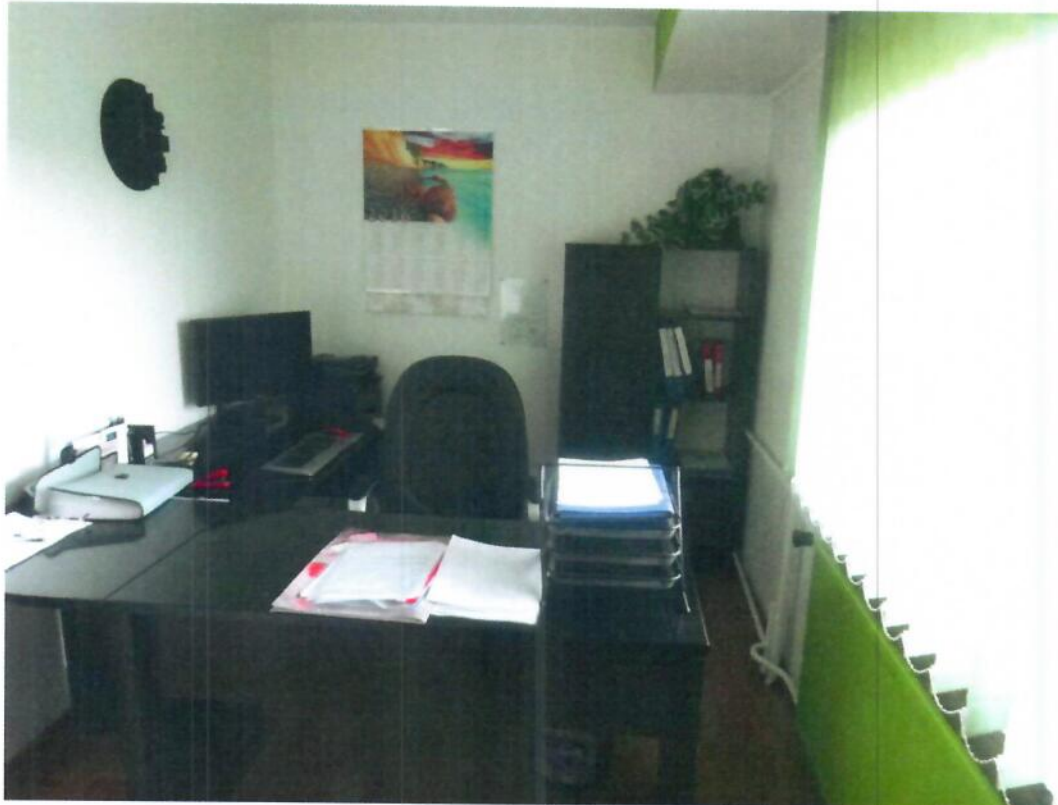
Toaleta – część mieszkalna I piętro



Łazienka – część mieszkalna I piętro



Przedpokój – I piętro



Pomieszczenie biurowe nr 1 – I piętro





Pomieszczenie biurowe nr 2 – I piętro



Pomieszczenie biurowe nr 3 – I piętro (wejście z parteru)



Pomieszczenie gospodarcze z łazienką – część biurowa I piętro (wejście z parteru)



Schody wewnętrzne na piętro



Łazienka – parter



WC – parter



Szatnia – parter



Pomieszczenie produkcyjne nr 1 – parter



Pomieszczenie produkcyjne nr 2 – parter

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.2. 493 .2018

Województwo : MAŁOPOLSKIE

Powiat : OŚWIĘCIMSKI

Jednostka ewidencyjna : 121304_5 Kęty obszar wiejski

Obręb : 121304_5.0012

Nowa Wieś

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 14.05.2018

Jednostka rejestrowa : G.1390

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ARGO-EKO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nowej Wsi Malecka 20; 32-651 Nowa Wieś;	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
221/2	Nowa Wieś; Malecka 18	grunty rolne zabudowane	Br-R111b	0.0998	0.0998	KR2E/00038021/9

Id działki: 121304_5.0012.221/2 Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 074350

Razem powierzchnia działek :

0.0998 ha

Słownie : dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 14.05.2018

Sporządził : Monika Rosenstrauch

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Monika Rosenstrauch
Inspektor Wydziału Geodezji i Kartografii

14.05.2018

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GK.6621.2. 493 .2018

Województwo: MAŁOPOLSKIE

Powiat: OŚWIĘCIMSKI

Jednostka ewidencyjna: 121304_5 Kęty obszar wiejski

Obręb: 121304_5.0012

Nowa Wieś

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 14.05.2018

Pozycja kartoteki budynków: KB.1390

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
221.1	221/2	Nowa Wieś; Malecka 18	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	2/0	1. 1996 2.	

Id budynku: 121304_5.0012.221.1_BUD

Wartość: ()

Materiał: MUR

Rej. zabytków:

Status budynku: Wybudowany

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 214.00

Pow. użytk. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Pow. użyt. z obmiarów:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.1390

Nr jednostki rejestru budynków:

St. pewn. ust. daty bud.:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Zakres przebudowy:

Data rozbiórki:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0

Data oddania do użytk.:

Łączna liczba izb w budynku:

więcej niż 10:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 14.05.2018

Sporządził: Monika Rosenstrauch

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



Z up. BURMISTRZA

14.05.2018

mgr inż. Monika Rosenstrauch

Magister Wydziału Geodezji i Kartografii

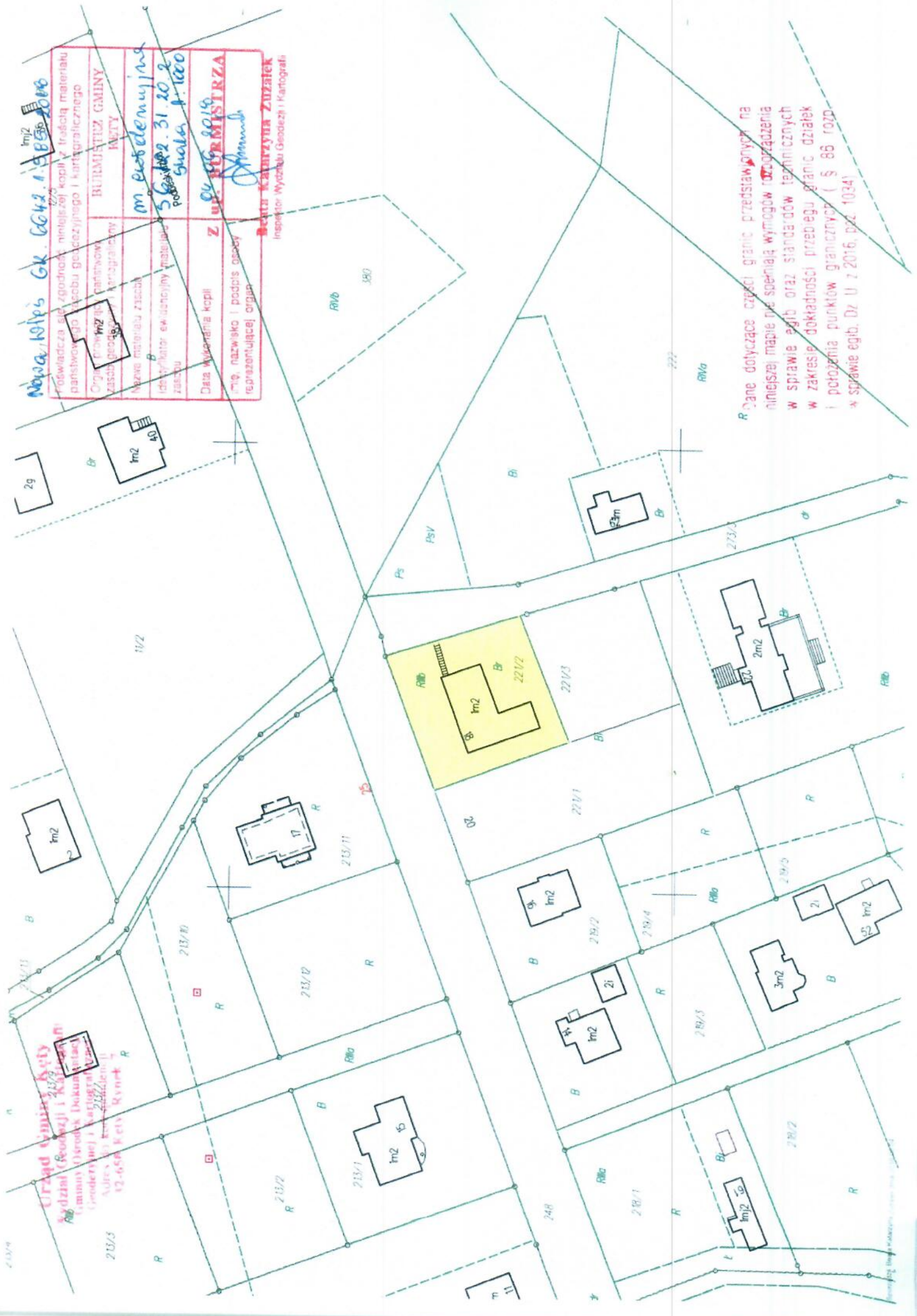
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Urząd Gminy Kety
 213/9
 Oddział Geodezji i Kartografii
 Gmina Olsztyn, Dokszyce (stacja)
 Geodezyjna i Kartograficzna
 Adres: ul. Kościelna 7
 12-654 Kety, Rynek R

Nowa 1016's GK 6042.1.8850.1016
 273
 m²
 1.9.8850.1016
 Posiadaca od zgodności niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 Organ: m² parafny
 Nazwa materiału: zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 Nazwa materiału: zasobu
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
 Data wydania kopii
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Beata KALINOWA ZUZIŁEK
 Inspektor Wydziału Geodezji i Kartografii

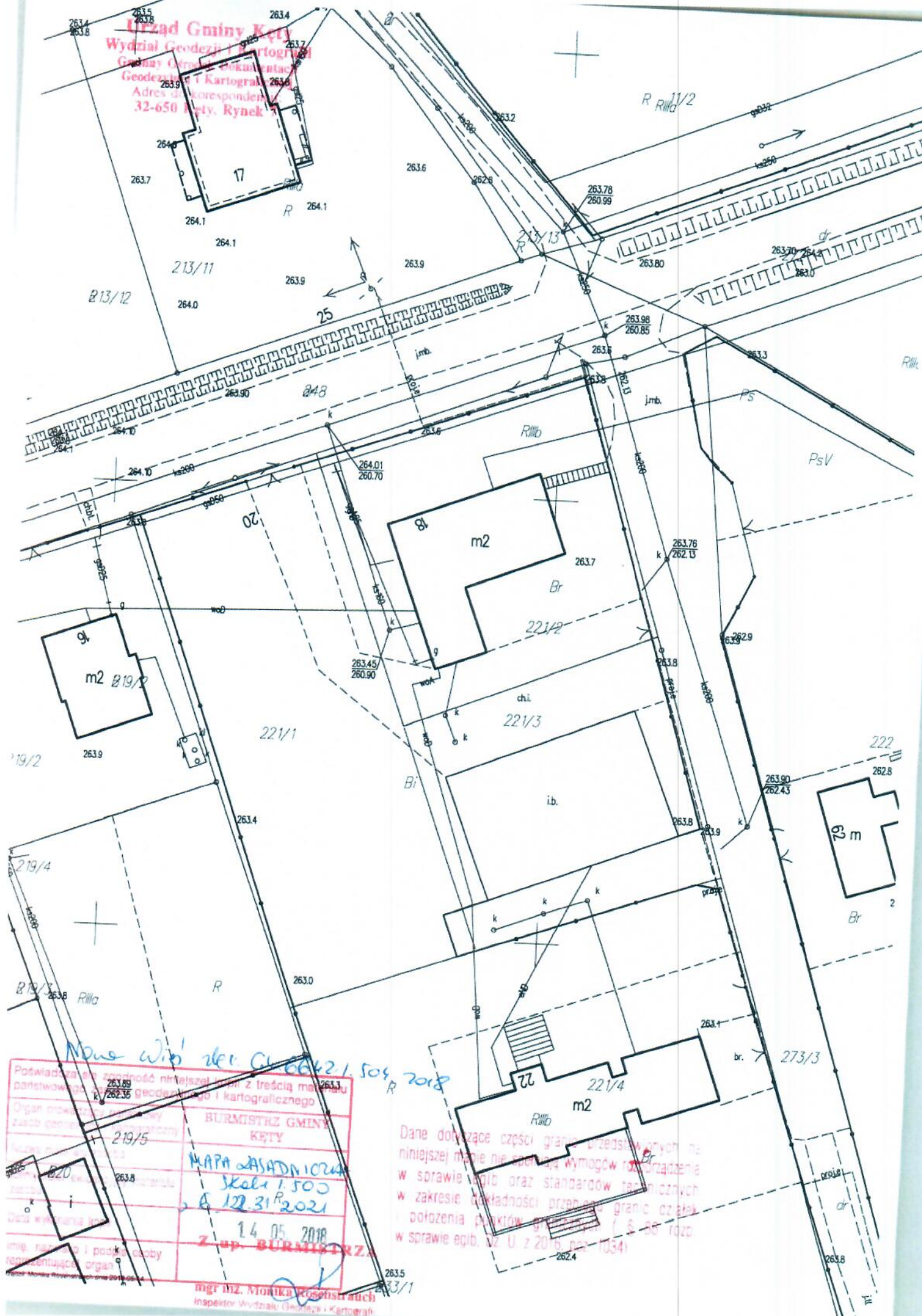
m. studenckim
 56.002.31.20.2
 pod gwałt 1.1000

Z up. P. URMISTRZA
[Signature]



R Dane dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie nie spełniają wymogów ~~rozdziału~~ w sprawie egib oraz standardów technicznych w zakresie dokładności przebiegu granic działek i położenia punktów granicznych (§ 86 rozdz. 1034) w sprawie egib, Dz. U. z 2016, poz. 1034)

Urząd Gminy Kęty
Wydział Geodezji i Kartografii
 Główny Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej
 Adres do korespondencji:
 32-650 Kęty, Rynek 1



Nowe wzniesienie Ci 06421.504 R 2018

Poświadczam, że zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego geodezyjnego i kartograficznego

Organ odpowiedzialny: **BURMISTRZ GMINY KĘTY**

MAPA ASADNICZA
 Skala 1:500
 122.31 R 2021
 14.05.2018
 Z up. BURMISTRZA

Dane dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie nie spełniają wymogów rozporządzenia w sprawie egib oraz standardów technicznych w zakresie dokładności przedziału granic cząstek i położenia punktów granicznych (§ 85 rozporządzenia w sprawie egib, Dz. U. z 2016, poz. 1034)

mgr inż. **Monika Pietschna**
 Inspektor Wydziału Geodezji i Kartografii



URZĄD GMINY KĘTY

♦ 32-650 Kęty, Rynek 7 ♦ powiat oświęcimski ♦ woj. małopolskie ♦
tel. +48 33 844 76 00 fax. +48 33 844 76 60 www.kety.pl email: gmina@kety.pl
NIP: 549-002-17-84 REGON: 000525524 ING Bank Śląski 74 1050 1070 1000 0023 6738 4563

GN.6727.236.2018.KA

Kęty, dnia 15.05.2018 r.

ARGO-EKO Sp. z o.o.
ul. Malecka 20
32-651 Nowa Wieś

ZAŚWIADCZENIE

W odpowiedzi na wniosek z dnia 14.05.2018 r. informuję, że działka nr 221/2 położona w Nowej Wsi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty uchwalonym uchwałą Nr IX/68/2015 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 17 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 30 czerwca 2015 r., poz. 3881) ze zmianami wprowadzonymi uchwałami: Nr XXIX/266/2017 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 24 lutego 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 3 marca 2017 r., poz. 1624) i Nr XXIX/265/2017 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 24 lutego 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 13 kwietnia 2017 r., poz. 2813) zlokalizowana jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w zieleni urządzonej oznaczonych symbolem 124.MNZ oraz w terenach dróg publicznych – drogi lokalne oznaczonych symbolem 6.KDL.

Ponadto informuję, że działka nie jest objęta obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777).

Uchwałą nr XXII/203/2016 z dnia 24 czerwca 2016 r. Rada Miejska w Kętach zrezygnowała z prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.

Uchwałą nr XXV/234/2016 z dnia 25 listopada 2016 r. Rada Miejska w Kętach przyjęła Gminny Program Rewitalizacji Gminy Kęty na lata 2016-2023. Nie podjęta została uchwała ws. ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu:

- 1) dla terenów MW, MN, MNZ, RM, MWU i MU - w wysokości 20%;
- 2) dla terenów P, PU i U - w wysokości 30%;
- 3) dla pozostałych terenów - w wysokości 10%.

otrzymują:

1. adresat – 2 egz.
2. aa

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 17 zł dn. 14.05.2018 r. – Dowód wpłaty K103 nr 5686/2018 zgodnie z cz. II pkt 21 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 ze zm.).
Adnotację sporządziła: Katarzyna Adamus – inspektor

Z up. BURMISTRZA
Józef Dzedzi
mgr inż. Józef Dzedzi
Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR2E/00038021/9, STAN Z DNIA 2018-11-05 12:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OŚWIĘCIMIU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Z SIEDZIBĄ W KETACH - KR2E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	2
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	221/2			2
Identyfikator działki	<u>121304 5.0012.221/2</u>			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0012, NOWA WIEŚ			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OŚWIĘCIMSKI, KĘTY, NOWA WIEŚ	
Ulica	MALECKA NR 18			
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KR2E / 00009605 / 5, 0,0998 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,0998 HA	Nr podstawy wpisu	2
----------------------------	------------------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<p>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NR 3045-384/13, 2013-11-25, BURMISTRZ GMINY KĘTY, KĘTY; 5, KR2E/00038020/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./KR2E/00000060/14/001, 2014-01-10 08:38:55, 2014-01-10-14.23.44.993175, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR2E/00038021/9, STAN Z DNIA 2018-11-05 12:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OŚWIĘCIMIU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Z SIEDZIBĄ W KĘTACH - KR2E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	ARGO-EKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, NOWA WIEŚ, 14286671000000			3

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 10428/2014, 2014-10-30, STANISŁAW WIKTOR, KĘTY; 12-15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR2E/00001955/14/001, 2014-10-31 10:13:48, 2014-11-28-13.30.32.819269, NIE, 12-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR2E/00038021/9, STAN Z DNIA 2018-11-05 12:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OŚWIĘCIMIU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W KĘTACH - KR2E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

- DZ. KW. / KR2E / 2793 / 17 / 2 - 2017-12-05, 12:45:53 - WPIS PRAWA NAJMU**
- DZ. KW. / KR2E / 2793 / 17 / 1 - 2017-12-05, 12:44:52 - WPIS DZIERŻAWY**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		5
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK SPÓLDZIELCZY W KĘTACH, KĘTY, 0000139310, 000499821	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		6
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA SG EQUIPMENT LEASING POLSKA SP. Z O.O. DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI : ARGO-EKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SG EQUIPMENT LEASING POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 0000069556, 012384296	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2958/17, 2017-07-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OŚWIĘCIMIU - TOMASZ PASZEK; 35 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR2E/00001586/17/001, 2017-07-26 14:56:00, 2017-09-15-13.32.09.316147, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO PROWADZONEJ JUŻ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1364/17, 2017-08-23,

KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OŚWIĘCIMIU TOMASZ PASZEK; 48
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -
numer karty akt)

DZ. KW./KR2E/00001809/17/001, 2017-08-23 13:09:00, 2017-09-18-14.04.32.615203,
NIE, 44-45

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

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR2E/00038021/9, STAN Z DNIA 2018-11-05 12:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OŚWIECIMIU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Z SIEDZIBĄ W KĘTACH - KR2E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	775000,00 (SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA ZABEZPIECZA SPŁATĘ WIERZYTELENOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK KREDYTOWYCH NALICZANYCH WG. ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, KOSZTÓW PROTESTU WEKSLI, ODSETEK W WYSOKOŚCI CZTEROKROTNOŚCI STOPY KREDYTU LOMBARDOWEGO NBP W STOSUNKU ROCZNYM OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, PROWIZJI Z TYTUŁU WYSŁANIA KORESPONDENCJI ZWIĄZANEJ Z NIETERMINOWĄ SPŁATĄ KREDYTU, PROWIZJI Z TYTUŁU WYSTAWIENIA BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO A TAKŻE OPŁATY I KOSZTY SĄDOWE ORAZ EGZEKUCYJNE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI PRAWA, Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU INWESTYCYJNEGO UMOWĄ NR 546306/34/14 Z DNIA 27.10.2014 R., UMOWA NR 546306/34/14 Z DNIA 27.10.2014 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK SPÓŁDZIELCZY W KĘTACH, KĘTY, 00049982100000

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 10428/2014, 2014-10-30, STANISŁAW WIKTOR, KĘTY; 12-15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR2E/00001955/14/002, 2014-10-31 10:13:48, 2014-11-28-13.30.32.819269, NIE, 12-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)