BIEGŁY SĄDOWY – MAREK STASZOWSKI
z zakresu wyceny nieruchomości, ruchomości ,przedsiębiorstw i praw majątkowych
***Rzeczoznawca majątkowy upr. Nr 2266**
23-300 Janów Lubelski ul. Sikorskiego 3 telefon/fax. 691 123 029

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

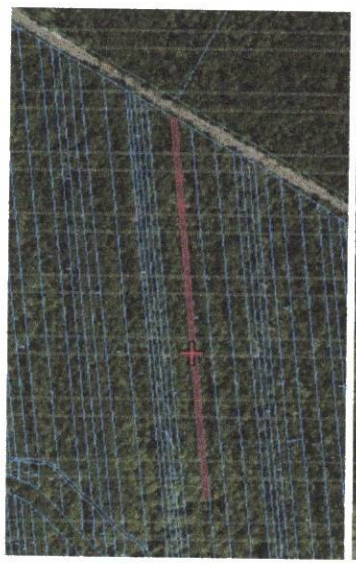
z dnia 15.07.2020r.

dla potrzeb Syndyka masy upadłości

Postępowanie upadłościowe konsumenckie wobec Andrzeja Stępnia

Sąd Rejonowy w Kielcach V Wydział Gospodarczy - Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w sprawie sygn. **akt** V GU 27/20 postanowieniem z dnia 24 stycznia 2020r. ogłosił upadłość w stosunku do dłużnika upadłego Andrzeja Stępnia zam. w Skarżysku Kamiennej przy ul. Konopnickiej 16/39- osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Syndyk Masy Upadłości Andrzeja Stępnia w osobie – Restrukturyzacja i Upadłość Szarek - Wydro sp. z o.o. w Mielcu wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, biegłego sądowego Marka Staszowskiego do wykonania opisu i oszacowania majątku upadłego stanowiącego, działkę nr ew. 37/3 o pow. 0,16 ha. tj. nieruchomość leśną, objętą księgą wieczystą KW nr KI1J0/00028588/2

Warunki wyceny art. 319 w zw. z art. 320 ust. 3 prawa upadłościowego , w szczególności omówienie hipoteki i określenie jakie prawa wygasają na skutek sprzedaży.



Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień 15.07.2020r.

Operat wykonano na dzień 15.07.2020r.

Poziom cen III kwartału 2020r.

Janów Lubelski 15.07.2020.

Opracował:

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015 8724 937

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

- Położenie woj. świętokrzyskie, pow. jędrzejowski, gm. Imielno, m. Jakubów
- Działka leśna **nr 37/3 o pow. 0,16ha**
- **Księga wieczysta** KI1J/00028588/2
- *Przeznaczenie w PZP-* Teren przeznaczony pod uprawy leśne.

Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości

Prawo własności gruntów – **Andrzej Stępień s. Daniela i Krystyny** PESEL 62022411659

Brak OSTRZEŻEŃ

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa leśna niezabudowana położona w miejscowości Jakubów , gm. Imielno - działka nr ew. 37/3 o pow. 0,16ha. Działka położona w kompleksie leśnym dochodzi do rowu melioracyjnego przy drodze krajowej nr 78. Pomiędzy drogą asfaltową, a działką znajduje się rów melioracyjny (brak możliwości zjazdu z drogi krajowej). Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi – brak informacji o służebności drogowej w księdze wieczystej. Droga leśna przebiega 104m od wycenianej działki. Działka wąska i długa o szerokości ok. 5m i długości 370m. Obecnie działka leśna bez mościwości zabudowy. Działka zadrzewiona porośnięta drzewostanem brzoza, sosna buk, grab. Część drzew została wycięta.

WARTOŚĆ MAJĄTKU UPADŁEGO

- Oszacowana wartość rynkowa majątku upadłego dłużnika Andrzeja Stępnia nr PESEL 62022411659 tj. prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej leśnej działki nr 37/3 o pow. 0,16ha, położonej w obrębie Jakubów , gm. Imielno powiat jędrzejowski, woj. świętokrzyskie, opisanej w księdze wieczystej Kw. Nr KI1J/00028588/2 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

5 090,00 zł

Słownie pięć tysięcy dziewięćdziesiąt złotych

Cel wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej leśnej przedstawionej w pkt.1.1. jako majątek dla celów przeprowadzenia postępowania upadłości konsumenckiej.

KOMENTARZ

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą Kw. Nr **KI1J/00028588/2** prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jędrzejowie, w której wpisano:

- **DZIAŁ I - SP - spis praw związanych z własnością - brak wpisu**
- **DZIAŁ III - prawa, roszczenia i ograniczenia - brak wpisu**
- **DZIAŁ IV *Hipoteka - Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką***

Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 15.07.2020r

Opinię wykonano na dzień 15.07.2020r.

Poziom cen III kwartału 2020r.

Janów Lubelski 15.07.2020r.

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszewski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015 8724 937

SPIS TREŚCI

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: : Syndyk masy upadłości Andrzeja Stępnia w osobie – Restrukturyzacja i Upadłość Szarek - Wydro Sp. z o. o w Mielcu

Wykonawca: inż. Marek Staszowski zam. 23-300 Janów Lubelski ul. Gen. Sikorskiego nr 3.

- Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowanie nieruchomości ruchomości , przedsiębiorstw oraz praw majątkowych. Decyzja; A: 0151/17 z 29.12.2017r
- Rzeczoznawca Majątkowy Upr. Nr 2266 nadane dn. 31.12.1996 r przez Ministra G P i B. .M

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania niniejszei opinii jest majątek upadłego dłużnika Andrzeja Stępnia nr PESEL 62022411659 tj. - nieruchomość gruntowa leśna niezabudowana położona w obrębie Jakubów, gmina Imielno, powiat jędrzejowski, woj. świętokrzyskie .

W skład nieruchomości wchodzi:

- Prawo własności działki leśnej nr ew. 37/3 o **pow.** 0,16ha

Wyceniana nieruchomość gruntowa leśna posiada założoną księgę wieczysta KW nr KI1J/00028588/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Jędrzejowie.

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej leśnej wraz z elementami zagospodarowania, uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, dla aktualnego sposobu użytkowania.

1.4. Cel wyceny

Cel wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej leśnej przedstawionej w pkt.1.1. stanowiącej majątek upadłego dłużnika Andrzeja Stępnia nr PESEL 62022411659 - dla celów przeprowadzenia postępowania upadłości konsumenckiej.

1.5. Stan prawny

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą Kw. Nr **KI1J/00028588/2** prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jędrzejowie, w której wpisano:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ		
[redacted]		
[redacted]		
1. [redacted]		KI1J / 00028588 / 2
[redacted]		
2. [redacted]		
[redacted]		SĄD REJONOWY W JĘDRZEJOWIE
[redacted]		JĘDRZEJÓW
[redacted]		KI1J
[redacted]		V
[redacted]		WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
[redacted]	[redacted]	[redacted]
3.A [redacted] 1.	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
[redacted]		
[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ NIE BYŁA PROWADZONA KSIĘGA WIECZYSTA
[redacted]	---	2011-05-18-13.44.19.923387
[redacted]	---	2011-05-26-14.38.40.613275
[redacted]	---	1989-06-21

[redacted]		
[redacted]	---	---
[redacted]	---	---

Brak wpisu

[redacted]

Brak wpisu

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

[redacted]

Brak wpisu

[redacted]

-

[redacted]	[redacted]	[redacted]	Treść pola
[redacted]	[redacted]	[redacted]	---
[redacted]	1	---	2

[redacted]

-

[redacted]	[redacted]	[redacted]	Treść pola
[redacted]	[redacted]	[redacted]	---
[redacted]	1	---	1
[redacted]	---	---	---
[redacted]	---	---	---
[redacted]	1	---	IMIELNO
[redacted]	1	---	JAKUBÓW
[redacted]	---	---	---

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]	Treść pola
[redacted]	[redacted]	[redacted]	---
[redacted]	---	---	---
[redacted]	1	---	37/3
[redacted]	---	---	---
[redacted]	---	---	---
[redacted]	1	---	1
[redacted]	---	---	---
[redacted]	1	---	DZIAŁKA

			GRUNTU
	---	---	/ /
	---	---	---
	---	---	/ /
	1	---	0,1600 HA
	---	---	---
	---	---	---
	---	---	---
	---	---	---

Brak wpisu

Brak wpisu

Brak wpisu

-

			Treść pola

	1	---	0,1600 HA

Brak wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

-

			Treść pola

	---	---	---
	---	---	2

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

N			

-

1			Treść

			Treść pola

	---	---	MAPA

	---	---	5
			/ /

			Treść pola
	---	---	1989-06-21 00:00:00
			DZ. KW.
			/ 00002083 / 89 /—
			NIE

			/ /
	---	---	1989-06-21 00:00:00

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Brak wpisu

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Brak wpisu

			Treść pola

	2	---	1
	2	---	1 / 1
	---	---	---

Brak wpisu

Brak wpisu

Brak wpisu

2	---	1
2	---	ANDRZEJ
---	---	---
2	---	STĘPIEŃ
---	---	---
2	---	DANIEL
2	---	KRYSTYNA
---	---	---

Brak wpisu

Brak wpisu

Brak wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

---	--- UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO	
		57/90
		1990-01-11

[redacted]				---
				PBN W JĘDRZEJOWIE
[redacted]				
		---	---	---
				/ /
[redacted]				
[redacted]				
		---	---	---
				DZ. KW.
				/ 00000269 / 90 /---
				NIE

				/ /
[redacted]				
		---	---	1990-01-16 00:00:00

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

[redacted]

Brak wpisu

[redacted]

Brak wpisu

[redacted]

Brak wpisu

[redacted]

[redacted]			[redacted]

	---	---	---
	---	---	1

[redacted]

Brak wpisu

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[redacted]

Brak wpisu

1.6. Stan prawny ewidencja gruntów

STAROSTWO POWIATOWE w JĘDRZEJOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

ul. Armii Krajowej 9, 28-300 Jędrzejów

GKK.6621. 2653 .2020

Województwo : **Świętokrzyskie**
Powiat : **Jędrzejowski**
Jednostka ewidencyjna : **260201_2 IMIELNO**
Obręb : **9 JAKUBÓW**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 15.07.2020

Jednostka rejestrowa : **G.145**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ STĘPIEŃ Rodzice:DANIEL,KRYSTYNA ZŁOTOGLIN 45; 27-215 PARSZÓW,	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
37/3	1	JAKUBÓW	lasy	LsV	0.1600	0.1600	AN 57/90 KI1J/00028588/2
Id działki: 260201_2.0009.37/3		Wartość w tys. zł		Rejestr zabytków		Rejon statystyczny	

Razem powierzchnia działek : 0.1600 ha

Słownie : jeden tysiąc sześćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 15.07.2020

Sporządzono dnia: 15.07.2020

Sporządził : Milan Gola

po-ipk

Stan prawny ewidencja gruntów oraz przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Imielno działka 37/3 położona w kompleksie leśnym i przeznaczona pod uprawy polowe.

1.7. Metodologia

Nieruchomość gruntowa LEŚNA - podejście porównawcze, metoda skorygowanej ceny średniej.

1.8. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 21.07.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (teks jednolity Dz.U. z 2015R. poz. 782 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).

1.9. Wizja lokalna

Wyceniana nieruchomość jest działką leśną położoną położona w kompleksie leśnym z dala od zabudowy siedliskowej brak możliwości dojazdu . Dane ustalona na podstawie mapy geoportal.gov.pl oraz dokumentów uzyskanych z gminy Imielno tj Wypis z rejestru gruntu z dnia 15.07.2020r ; mapy ewidencyjnej obręb Jakubów z dnia 15.07. 2020r

1.10. Źródła informacji

- Krajowe Zasady Wyceny Nieruchomości.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, pomocniczo w charakterze noty interpretacyjnej ze zmianami.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości rolnych, leśnych i rolno – leśnych na terenie powiatu jędrzejowskiego w okresie od 2018r. do dnia wyceny .
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .
- Mapa ewidencyjna
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Mapy geoportalu
- Ustalenia w zakresie lokalizacji i usytuowania względem otoczenia i sąsiedniej zabudowy.

1.11. Określenie dat istotnych dla wyceny

- Data sporządzenia wyceny **15 lipca 2020r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości **15 lipca 2020r.**
- Data, na którą określono wartość nieruchomości **15 lipca 2020r.**

2.0. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

2.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP od dnia 10 kwietnia 2017 r zalecany do stosowania:

„2. definicja wartości rynkowej i jej interpretacja z rozporządzeniem parlamentu europejskiego i rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych

2.1. Definicja Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2.2. Interpretacja pojęć użytych w definicji

2.2.1. **Pojęcie szacunkowa kwota** - Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych" oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

2.2.2. **Pojęcie w dniu wyceny** Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

2.2.3. **Pojęcie kwota jaką można uzyskać** Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można" oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

2.2.4. **Pojęcie nieruchomość** Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

2.2.5. **Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy** Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy" jest właścicielem hipotetycznym.

2.2.6. **Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie** Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

2.2.7. **Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej** Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia".

2.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wycenę nieruchomości leśnej niezabudowanej przeprowadzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej

2.2.1. Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej

Wycenę gruntów leśnych, wykonano w **podejściu porównawczym,** metodą **skorygowanej ceny średniej.** Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

- ustawa o gospodarce nieruchomościami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące tą nieruchomość i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny." nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny.

Metoda skorygowanej ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.
Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości."

Procedura związana ze stosowaniem metody skorygowanej ceny średniej.

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (Cmax).
5. Określenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

   [Cmin/Cśr, Cmax/Cśr]
7. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_{RC} = C\acute{s}r * \sum_{i=1}^{n} U_i * K$$

gdzie:
Cśr - średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej.
Ui - zbiór wartości współczynników korygujących.
K - współczynnik korekty uwzględniający trendy cenowe (lub tendencje inflacyjne) lub sytuację gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbce reprezentatywnej.
W_{RC} - wartość 1m^2 pow. uż. wycenianej nieruchomości.

Zakres współczynników korygujących powinien być zawarty w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} \leq \sum_{n=1}^{n} U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

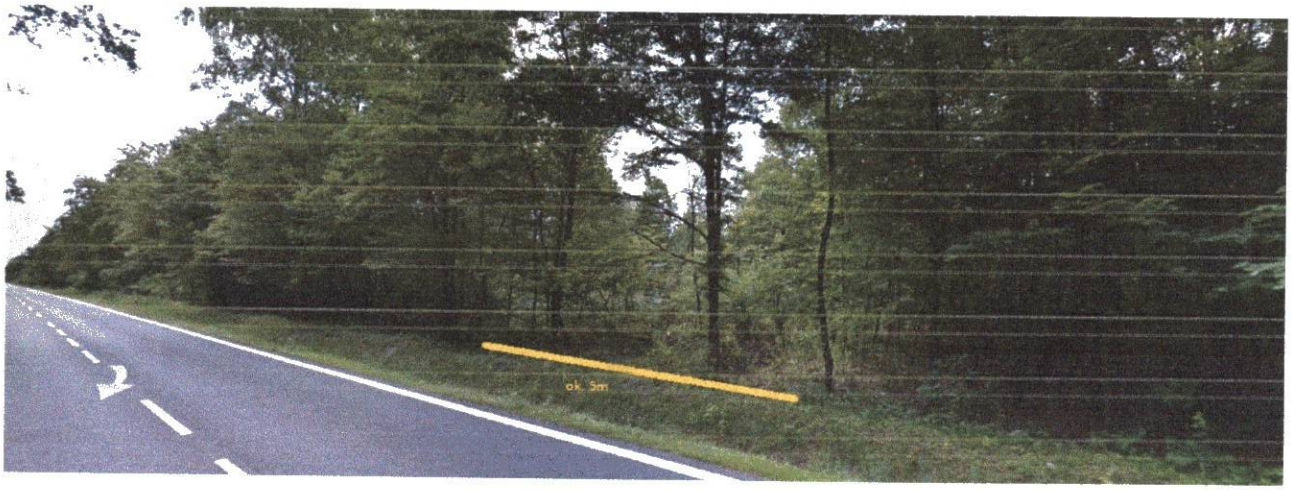
Wartość poszczególnych Ui jest iloczynem procentowej wagi (W_i) każdego atrybutu i współczynników C_{min};C_{max}/$C_{śr}$. Każdą wartość U_i określa więc wzór:

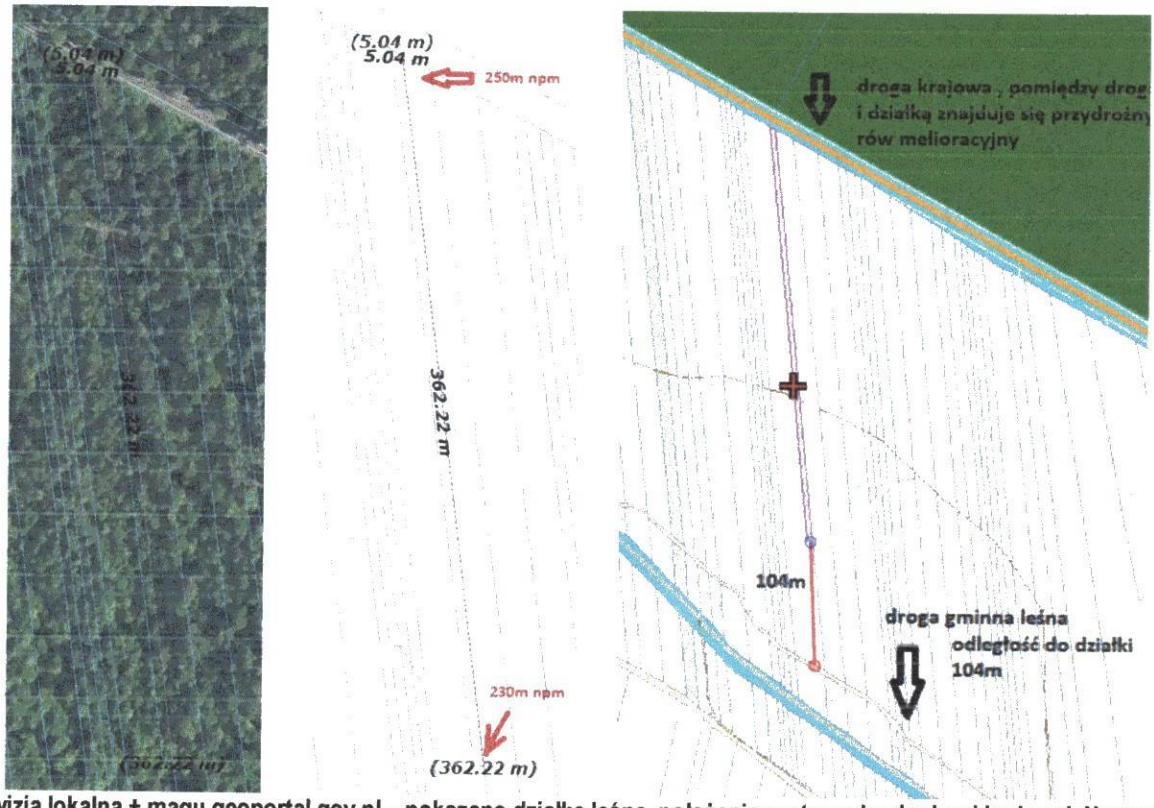
$$U_i = W_i(\%) \times \frac{C_{min}}{C_{śr}} \; oraz \; U_i = W_i(\%) \times \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

Granice współczynników korygujących nie pozwalają wyjść przy K = 1 z wartością rynkową nieruchomości poza zakres wartości C_{max}, C_{min}.

W metodzie tej, na podstawie notowań z lokalnego rynku określa się przedział cenowy korekt, tj. granicę minimalną wartości (poprawek) i maksymalną. Rzeczoznawca porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta") innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności. Każdej cesze przypisuje się procentowy wpływ na cenę na podstawie przeciętnego wartościowania tej cechy przez rynek. W założonym przedziale wartości w metodzie tej uzyskuje się skwantyfikowane (nieciągłe i jednakowe) wartości w zależności od cech nieruchomości. Każdej właściwości (cesze) przyporządkowany jest jednoznacznie określony współczynnik z zakresu określonego w tabeli. Współczynniki mają ściśle określone metodami matematycznymi wartości; argumentami tych współczynników (funkcji) są stosunki cen minimalnych, średnich i maksymalnych oraz wagi atrybutów (cech). Analizę przeprowadza się w odniesieniu do 1 m^2 powierzchni użytkowej.

3.0. OPIS NIERUCHOMOŚCI





Dane wizja lokalna + magu geoportal.gov.pl – pokazano działkę leśną, położenie w stosunku do drogi krajowej. Na mapach geoportalu pokazano szerokość i długość działki – Szerokość ok 5,04m i długość ok. 362,22m. Różnica wysokości pomiędzy północną częścią działki i południową wynosi 20m.

Informacje na podstawie mapy geoportal.gov.pl

Położenie i otoczenie	Nieruchomość gruntowa leśna niezabudowana działka nr ew. 37/3 o pow. 0,16ha. Działka położona w miejscowości Jakubów , gm. Imielno. Jest to północna peryferyjna część gminy Imielno. Działka położona w kompleksie leśnym z dala od zabudowy siedliskowej. Dochodzi do drogi krajowej nr 78 . Działka wąska i długa o szerokości ok. 5m i długości 362m. Obecnie działka leśna bez mościwości zabudowy. Najbliższe sąsiedztwo kompleks leśny i droga asfaltowa do najbliższej zabudowy jest ok. 2km .
Dostępność	Pomiędzy drogą asfaltową , a działką znajduje się rów melioracyjny (brak możliwości zjazdu z drogi krajowej). Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi – brak informacji o służebności drogowej w księdze wieczystej. Droga leśna przebiega 104m od wycenianej działki.
Topografia, warunki terenowo –gruntowe, kształt działki	Pod względem rzeźby teren działka ze spadkiem w kierunku południowym **Różnica wysokości pomiędzy północną częścią działki i południową wynosi 20m.** Działka o kształcie wydłużonego trapezu. **Szerokość w najgrubszym miejscu ok 5,04m i długość w najdłuższym miejscu ok. 362,22m.**
Funkcja	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Imielno działka 37/3 położona jest w obszarze leśnym
Zagospodarowanie	Szacowana działka jest działką niezabudowaną leśną .
Uzbrojenie	Działka nie uzbrojona.
Produkcyjność siedliska (jakość drzewostanu, siedliskowy typ lasu, stopień zadrzewienia)	Działka porośnięta lasem iglastym – sosną, z domieszką lasów liściastych grabu brzozy buku, przeciętna jakość drzewostanu – zadrzewienie na poziomie 0,5, zadawalająca zdrowotność drzewostanu, niskie możliwości rozwoju, gorsze możliwości pozyskania i zrywki drewna.
Wiek	Wiek drzew około 20-50 lat. Część grubszych/starszych drzew została na przestrzeni lat wycięta – widać to na zdjęciach z Google Maps .
Udział gruntów rolnych	Tereny leśne iglasto liściaste z niewielką ilością innych roślin – drzew, samosiejki

mechanizacji prac rolno –leśnych	Stan zagospodarowania działki - las wykazuje niewielki stopień zakwaszenia, względne warunki mechanizacji prac polowych/leśnych , wymagane nakłady na przywrócenie funkcji upraw polowych/leśnych , ograniczenia w prowadzeniu zrywki ;
Klasa bonitacji	Gleby mało żyzne nie nadające się do wszystkich upraw. W skale macierzystej mogą być duże pokłady gliny co może powodować przy zbyt obfitych opadach powstawanie rozległych kałuż i pogarszanie warunków glebowych. Klasy bonitacja V.

4.0. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNŚCI DZIAŁKI LEŚNEJ

4.1. Charakterystyka rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek nieruchomości leśnych i rolno-leśnych niezabudowanych – bez możliwości zabudowy
- Obszar: rynek lokalny gminy Imielno i gmin sąsiednich
- okres badania cen: II kw. 2018r. do II kw. 2020 r.

Charakterystyka Gminy

Gmina Imielno znajduje się w południowo – wschodniej części powiatu jędrzejowskiego w województwie świętokrzyskim. Z gminą Imielno graniczą: od strony zachodniej – gmina Wodzisław, gmina Jędrzejów, północnej – gmina Sobków, wszystkie położone w powiecie jędrzejowskim oraz gminy należące do powiatu pińczowskiego: gmina Kije i gmina Pińczów graniczące od strony wschodniej oraz gmina Michałów sąsiadująca z gminą Imielno od południa.

Geograficznie Gmina Imielno położona jest w fragmencie rozległej jednostki tektonicznej zwanej Niecką Nidziańską. Teren gminy znajdujący się w regionie Niecki Nidy obejmuje dwa subregiony: Płaskowyż Jędrzejowski zajmujący 80% powierzchni i występujący w północno – zachodniej części gminy oraz Dolinę Nidy obejmującą 20% powierzchni w części południowo wschodniej. Cały obszar gminy należy do zlewni rzeki Wisły. We wschodniej części gminy z północy na południe przepływa rzeka Nida. Część wschodnia należąca do Doliny Nidy ma charakter zabagnionej doliny z licznymi terasami. W tym rejonie utworzony został Nadnidziański Park Krajobrazowy o powierzchni 22 875 ha posiadający 17 559 ha otuliny. Część Parku oraz jego otuliny wchodzi w obszar gminy. Tereny te objęte są również obszarami Natura 2000. W sąsiedztwie ale poza jej granicami, od strony południowej, rozciąga się Kozubowski Park Krajobrazowy, a po stronie wschodniej Szaniecki Park Krajobrazowy. Zespół Parków Krajobrazowych Ponidzia, który tworzą powyższe parki zawiera cenne zasoby przyrodnicze i krajobrazowe. W tym obszarze zostało zarejestrowanych wiele rezerwatów, pomników przyrody, stanowisk zwierząt i roślin chronionych prawem.

Gmina Imielno zajmuje 10 097 ha powierzchni. Zamieszkuje ją około 4450 osób.

Gmina należy do najsłabiej zaludnionych w województwie świętokrzyskim. Średnia gęstość zaludnienia na 1 km kwadratowy wynosi 45,28 osoby. Zaludnienie sołectw w gminie jest bardzo zróżnicowane.

Gmina Imielno, w części północnej, położona jest na trasie przebiegu korytarza transportowego o znaczeniu regionalnym, w niedalekiej odległości od międzyregionalnego węzła komunikacyjnego jakim jest Jędrzejów. W układzie wschód – zachód przebiega przez gminę droga krajowa nr 78 łącząca tereny wschodnie z Katowicami i południowo zachodnimi obszarami kraju.

W celu określenia wartości nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości leśnych i rolno – leśnych , położonych na terenie gminy Imielno oraz gmin sąsiednich powiatu jędrzejowskiego. Na terenie powiatu jędrzejowskiego występuje stabilna koniunktura na rynku nieruchomości, ceny nieruchomości grantowych przeznaczonych na cele rolne i leśne maję tendencje stałą.

Miejscowy rynek nieruchomości charakteryzuje się umiarkowaną chłonnością na nieruchomości podobnego typu. Wyceniana nieruchomość to nieruchomość typowa dla rynku lokalnego.

Dokonano analizy rynku nieruchomości w zakresie nieruchomości rolnych przeznaczonych pod uprawy polowe oraz nieruchomości rolno –leśnych. W okresie ostatnich miesięcy zanotowano kilkadziesiąt transakcji kupna sprzedaży nieruchomościami wielo i jednoużytkowych rolnych

przeznaczonych zarówno pod uprawy polowe/leśne jak i pod zalesienie. Liczba transakcji po weryfikacji pozwala określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływające na ceny transakcyjne, w tym w szczególności rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan zagospodarowania. Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych , rolno – leśnych i leśnych wahają się pomiędzy 6600 zł/ha (0,66 zł/m2) powierzchni do 110520 zł/ha (11 zł/m2) , ceny działek z możliwością ewentualnej zabudowy są wyższe – ceny te nie były brane pod uwagę.

Szacowana działka jest nieruchomością o niższej klasie bonitacji, porośnięta jest drzewostanem młodszym - starsze egzemplarze drzew zostały wycięte (widoczne wystające pnie), część drzew to samosiejki, działka posiada niekorzystny kształt – bardzo wąski i długi. Działka nie posiada dostępu do drogi - położona jest przy drodze krajowej, ale brak bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej.

Analizując cechy działki jako nieruchomości do porównania przyjęto nieruchomości z zakresu cenowego- przyjęto ceny od 21400 zł/ha do 62994 zł/ha. Tak duża rozbieżność cen uzależniona jest od kilku czynników jak lokalizacja, droga dojazdowa, przydatność rolnicza, kultura rolna stan zagospodarowania, możliwość mechanizacji prac polowych oraz klasa bonitacji. W wycenie uwzględniono również szczególne cechy nieruchomości wpływające na jej wartość jak rowy melioracyjne czy występujące zadrzewienie.

W okresie ostatnich 2 lat zanotowano kilkadziesiąt transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych i rolno – leśnych przeznaczonych pod uprawę polową lub przeznaczonych pod zalesienie. Analizowane transakcje dotyczyły: sprzedaży gruntów rolnych między osobami fizycznymi oraz sprzedaży gruntów przez miejscowy oddział Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w trybie przetargowym.

Liczba transakcji po weryfikacji pozwoliła określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływające na ceny transakcyjne, w tym w szczególności lokalizacja, kształt działki, klasa bonitacji, kultura rolna. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości rolne przeznaczone pod uprawę polowa położone w strefie centralnej czyli w rejonie siedlisk z bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym, z wysoką klasą bonitacji, bardzo dobrą kulturą rolną i korzystnym kształtem.

Dane dotyczące cen przyjęto na podstawie aktów notarialnych oraz oględzin nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych. Uwzględniając nieruchomości przyjęte do porównania zwrócono uwagę na lokalizację, otoczenie, dojazd, uzbrojenie terenów przyległych, korzystając z informacji uzyskanych w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie oraz z map geoportalu, google maps . Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 ha powierzchni działki.

Dobór danych – do obliczeń metodą skorygowanej ceny średniej wybrano spośród bazy danych z dwóch ostatnich lat kilkanaście transakcji rynkowych spełniających następujące warunki:

- transakcje na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Ewidencji Gruntów i Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego;
- transakcje, które miały miejsce kilka miesięcy wstecz;
- transakcje przeanalizowano pod względem wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych.

Ceny tego typu gruntów rolnych zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Lokalizacja – uwzględniono położenie w stosunku do siedliska,
- Przydatność rolnicza/produkcyjność siedliska (jakość drzewostanu typ siedliskowy , stopień zadrzewienia – uwzględniono topografię terenu występowanie cieków wodnych, uwilgotnienie gleby, jakość drzewostanu i typ siedliskowy drzew oraz stopień zadrzewienia
- droga dojazdowa – uwzględniono możliwość dojazdu i utrudnienia w dostępie;
- możliwość prowadzenia prac leśnych – uwzględniono sposób utrzymania gleby, odchwaszczanie, uwzględniono również warunki mechanizacji prac leśnych ;
- klasa bonitacji gleby – uwzględniono urodzajność gleby.

4.2. Analiza transakcji porównawczych

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji porównywalnych dotyczących kupna - sprzedaży nieruchomości rolnych i leśnych. Wykaz odnotowanych transakcji - elementów próbki reprezentatywnej przedstawiono w tabeli.

Lp	Lokalizacja	Data	Akt. not	Wartość	pow.	1
1	Gm. Imielno	09.2018	4784/2018	19 440	0,8100	24000
2	**Gm. Jędrzejów**	**.07.2019**	**3271/2019**	**9 537**	**0,1514**	**62994**
3	Gm. Imielno	04.2019	1761/2019	5 212	0,2020	25802
4	Gm. Sobków	04.2019	1964/2019	18 963	0,5181	36602
5	Gm. Sobków	04.2019	9350/19	4 500	0,1500	30000
6	Gm. Sobków	03.2018	1610/2018	41 880	1,4851	28200
7	Gm. Imielno	03.2018	1196/2018	23 578	0,4211	55992
8	Gm. Jędrzejów	03.2019	1130/2019	19 918	0,6148	32398
9	Gm. Jędrzejów	03.2019	930/2019	32 245	1,0204	31600
10	**Gm. Imielno**	**02.2019**	**457/2019**	**19 855**	**0,9278**	**21400**
11	Gm. Jędrzejów	01.2019	289/2019	14 520	0,2740	52992

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

- Cena minimalna = Cmin = 21400 zł / ha
- Cena maksymalna = Cmax = 62994 zł / ha
- Cena średnia = Cśr = 36544 zł /ha

Obliczenie wskaźników zmienności cen

Cmin /Cśr. = 21400 / 36544 = 0,5856

Cmax /Cśr. = 62994 / 36544 = 1,7238

4.3. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min})

Lp	Lokalizacja	Data	Akt. not	Wartość	pow.	1
2	**Gm. Jędrzejów**	**.07.2019**	**3271/2019**	**9 537**	**0,1514**	**62994**
Nieruchomość jest niezabudowana leśno rolna położona w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej, bezpośredni dojazd do drogi asfaltowej Przydatność rolnicza b. dobre warunki glebowe , występują klasy użytków rolnych o zbliżonej bonitacji, dogodna rzeźba terenu, optymalny stan uwilgotnienia gleb, brak rowów i cieków wodnych, nie występuje kamienistość gleby, *Stan zagospodarowania działki b. dobry las nie jest zachwaszczony, dobry kształt działki, dość dobre warunki mechanizacji prac polowych/leśnych, możliwość prowadzenia zrywki* . Kultura rolna- stan zagospodarowania, możliwość mechanizacji prac polowych Bardzo dobra kultura upraw polowych, grunty odchwaszczone, dobry kształt działki, bardzo dość dobre warunki mechanizacji prac polowych. Wiek drzewostanu 60lat .						
10	**Gm. Imielno**	**02.2019**	**457/2019**	**19 855**	**0,9278**	**21400**
Działka leży na terenie gruntów leśnych i terenów zadrzewionych i , rowy i nieużytki , brak dostępu do drogi. Przydatność rolnicza występują różnorodne lecz rozbieżne od siebie klasy użytków rolnych, pofałdowana lecz niedogodna rzeźba terenu, stały niedobór lub nadmiar wody, *Stan zagospodarowania działki słaby działka jest zachwaszczona i zakrzaczone z przypadkowym młodym drzewostanem, złe warunki mechanizacji prac polowych/leśnych, wymagane wysokie nakłady w celu pozyskania gruntów pod uprawy polowe/leśne, grunty nieuprawiane (rola), brak możliwości zrywki (las).* Kultura rolna, stan zagospodarowania, możliwość mechanizacji prac polowych - gleba utrzymana w niskiej kulturze jest zachwaszczona i zakrzaczone z przypadkowym młodym drzewostanem, złe warunki mechanizacji prac polowych, wymagane wysokie nakłady w celu pozyskania gruntów pod uprawy polowe, grunty nieuprawiane. Drzewostan 30 i 40 lat, występuje dużo samosiejki						

4.4. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalania cech rynkowych następującą skalę ocen tabela poniżej:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja	Strefa centralna	*położenie na terenach przeznaczonych i wykorzystywanych pod uprawy polowe o wysokiej kulturze upraw/ położenie na terenach przeznaczonych i wykorzystywanych pod uprawy leśne o wysokiej jakości drzewostanu, nieruchomość leży na granicy terenów zabudowanych*
	Strefa pośrednia	*położenie na terenach sąsiadujących z terenami rolnymi, oddalenie od terenów zabudowanych położenie na terenach sąsiadujących z terenami leśnymi , oddalenie od terenów zabudowanych*
	Strefa peryferyjna	*enklawy gruntów rolnych na terenach leśnych i zadrzewionych, znaczne oddalenie od terenów zabudowanych lub nieruchomości przy rzekach na terenach zalewowych*
Przydatność rolnicza/produkcyjność siedliska (jakość drzewostanu typ siedliskowy , stopień zadrzewienia	Duża	*grunt jednorodny lub występują klasy użytków rolnych o zbliżonej bonitacji, dogodna rzeźba terenu, optymalny stan uwilgotnienia gleb, brak rowów i cieków wodnych, nie występuje kamienistość gleby/.* Bardzo dobra jakość drzewostanu, zdrowy drzewostan o bardzo dużych możliwościach rozwoju, zadrzewienie powyżej 0,7. Tereny leśne.
	Średnia	*występują klasy użytków rolnych o różnorodnej lecz zbliżonej bonitacji, pofałdowany lecz dogodna rzeźba terenu, optymalny stan uwilgotnienia gleb, występują zmeliorowane cieki wodne, niski poziom kamienistości/* Dobra jakość drzewostanu, zadawalająca zdrowotność drzewostanu, dobre możliwości rozwoju, zadrzewienie 0,5-0,7, tereny z niewielką ilością enklaw rolnych
	Mała	*występują różnorodne lecz rozbieżne od siebie klasy użytków rolnych, pofałdowana lecz niedogodna rzeźba terenu, stały niedobór lub nadmiar wody,* Niska jakość drzewostanu, występowanie chorób i szkodników w drzewostanie, brak możliwości rozwoju, tereny rolno – leśne lub występują cieki wodne, źródła rzek.
Droga dojazdowa	Bardzo dobra	*bezpośredni lub bardzo dogodny dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej,*
	Dobra	*bezpośredni dostęp do drogi gruntowej oraz dogodny dostęp do drogi publicznej*
	gorsza	*brak bezpośredniego dostępu do drogi o nawierzchni utwardzonej, utrudniony dojazd do drogi,*
Możliwość mechanizacji prac polowych/leśnych Kultura rolna- stan zagospodarowania,	Bardzo dobra	*Stan zagospodarowania działki b. dobry las nie jest zachwaszczony, dobry kształt działki, dość dobre warunki mechanizacji prac polowych/leśnych, możliwość prowadzenia zrywki* *Bardzo dobra kultura upraw polowych, grunty odchwaszczone, dobry kształt działki, bardzo dość dobre warunki mechanizacji prac polowych.*
	Dobra	*Stan zagospodarowania działki dobry las jest nieregularnie odchwaszczana, wykazuje niewielki stopień zakwaszenia, dobry kształt działki, względne warunki mechanizacji prac polowych/leśnych , wymagane nakłady na przywrócenie funkcji upraw polowych/leśnych , ograniczenia w prowadzeniu zrywki ;* *Gleba utrzymana w dobrej kulturze jest nieregularnie odchwaszczana, wykazuje niewielki stopień zakwaszenia, dobry kształt działki grunty ugorowane, względne warunki mechanizacji prac polowych, wymagane nakłady na przywrócenie funkcji upraw polowych;*
	Niska	*Stan zagospodarowania działki słaby działka jest zachwaszczona i zakrzaczone z przypadkowym młodym drzewostanem, złe warunki*

		mechanizacji prac polowych/leśnych, wymagane wysokie nakłady w celu pozyskania gruntów pod uprawy polowe/leśne, duże trudności możliwości zrywki (las). *Gleba utrzymana w niskiej kulturze jest zachwaszczona i zakrzaczone z przypadkowym młodym drzewostanem, złe warunki mechanizacji prac polowych, wymagane wysokie nakłady w celu pozyskania gruntów pod uprawy polowe, grunty nieuprawiane.*
Wiek drzewostanu Lub w przypadku terenów rolno leśnych Klasa bonitacji	b. dobra	*Przeważa drzewostan powyżej 70lat* *Gleb żyzne lub średnio żyzne nie nadaję do wszystkich upraw. W skale macierzystej mogą być duże pokłady gliny co może powodować przy zbyt obfitych opadach powstawanie rozległych kałuż i pogarszanie warunków glebowych. Przykładowe klasy: II, IIIa*
	Średnia	*Przeważa drzewostan 40-70* *Gleb średnio żyzne nie nadaję do wszystkich upraw. W skale macierzystej mogą być duże pokłady gliny co może powodować przy zbyt obfitych opadach powstawanie rozległych kałuż i pogarszanie warunków glebowych. Przykładowe klasy: IIIa, IIIb, IVa, IVb oraz klasy gorsze V, VI, użytki zielone łąki i pastwiska., tereny zadrzewione*
	Słaba	*Przeważa drzewostan poniżej 40lat - mogą się zdarzyć pojedyncze starsze drzewostany* *Gleby słabo żyzne, które trzeba meliorować dla podwyższenia jej jakości, często podłoże jest nieprzepuszczalne wobec czego na powierzchni może utrzymywać się woda. Gleby na których rosną tylko określone rośliny. Klasy V, VI, tereny zadrzewione porośnięte samosiejką*

4.5. Obliczenie wartości rynkowej 1ha działki

Lp	Rodzaj cech	% wpływu	Zakres współczynników		Cechy nier. wycenianej	Wartość współczynnik
1	Lokalizacja	20	0,345	0,117	Pośrednia	0,231
2.	Przydatność produkcyjność siedliska	30	0,517	0,176	Średnia	0,346
3.	Droga dojazdowa	20	0,345	0,117	gorsza	0,117
4.	Możliwość mechanizacji prac	10	0,172	0,059	niska	0,059
5.	Wiek drzewostanu	20	0,345	0,117	Słaba	0,117
[redacted]						

W_r = 36543 zł /ha x 0,870 = 31 793,50 zł/ha

przyjęto 31 793,00 zł

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości leśne nr 37/3 o pow. 0,16ha określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi

W_L = 0,16 ha x 31 793 zł/ha = 5 086,88 zł

przyjęto 5 100,00 zł

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

- Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej leśnej działki nr 37/3 o pow. 0,16ha, położonej w obrębie Jakubów , gm. Imielno powiat jędrzejowski, woj. świętokrzyskie, opisanej w księdze wieczystej Kw. Nr KI1J/00028588/2 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

5 100,00 zł

Słownie pięć tysięcy sto złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

WARTOŚĆ MAJĄTKU UPADŁEGO

- Oszacowana wartość rynkowa majątku Upadłego Andrzeja Stępnia tj. prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej leśnej działki nr 37/3 o pow. 0,16ha, położonej w obrębie Jakubów , gm. Imielno powiat Jędrzejowski, woj. świętokrzyskie, opisanej w księdze wieczystej Kw. Nr KI1J/00028588/2 określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

5 100,00 zł

Słownie pięć tysięcy sto złotych

KOMENTARZ

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą Kw. Nr **KI1J/00028588/2** prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jędrzejowie, w której wpisano:

- **DZIAŁ I - SP - spis praw związanych z własnością - brak wpisu**
- **DZIAŁ III - prawa, roszczenia i ograniczenia - brak wpisu**
- **DZIAŁ IV *Hipoteka - Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką***

6. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny - opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Określona w operacie wartość jest aktualna na dzień wyceny.
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są autorowi znane.

Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 15.07.2020r

Opinię wykonano na dzień 15.07.2020r.

Poziom cen III kwartału 2020r.

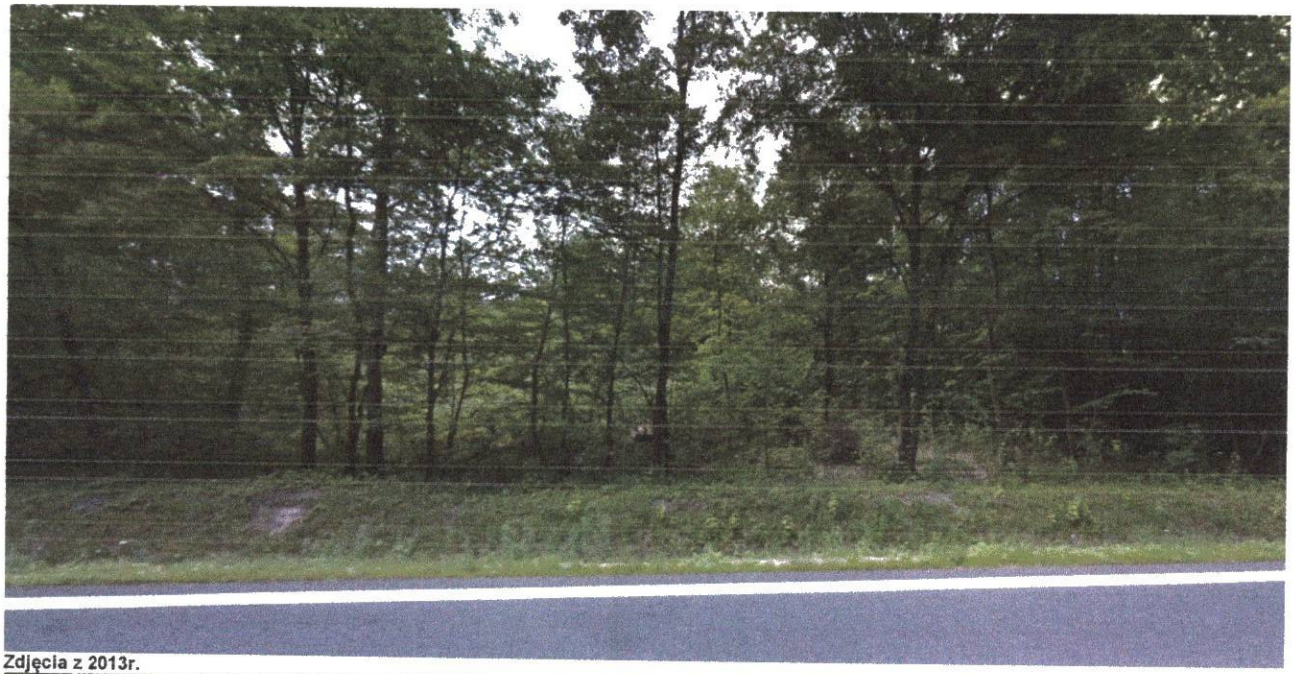
Janów Lubelski 15.07.2020r.

Opracował

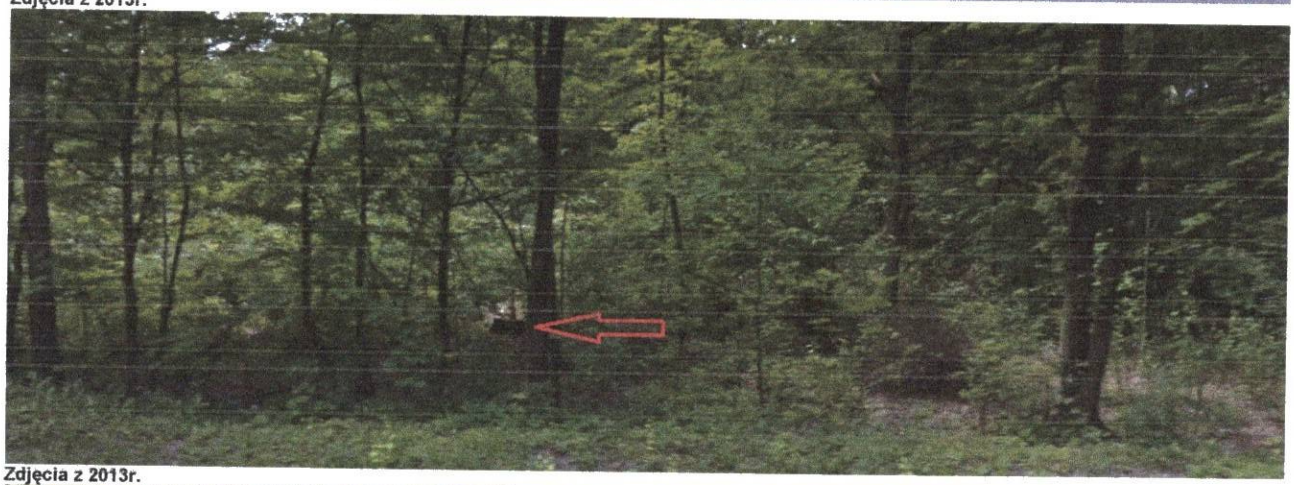
BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Stasiński
23-300 Janów Lubelski, ul. [illegible]
tel. 015 [illegible]

7. ZAŁĄCZNIKI

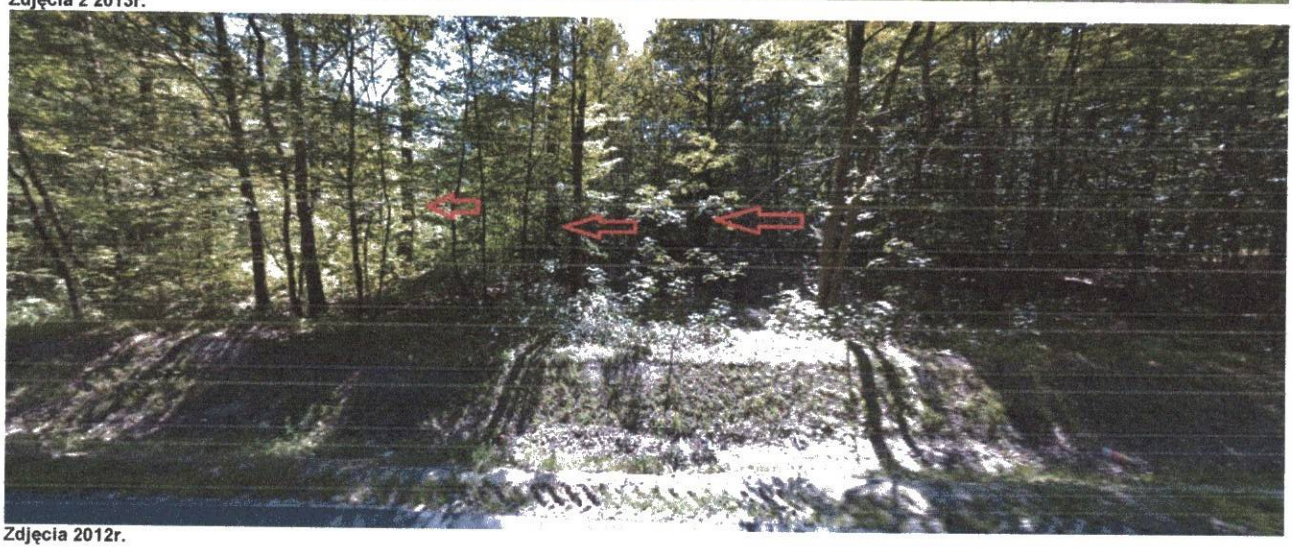
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Zdjęcia z 2013r.



Zdjęcia z 2013r.



Zdjęcia 2012r.

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszewski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015/872[illegible]


ok. 5m


78
78
78

STAROSTWO POWIATOWE w JĘDRZEJOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

ul. Armii Krajowej 9, 28-300 Jędrzejów

GKK.6621. 2653 .2020

Województwo : **Świętokrzyskie**
Powiat : **Jędrzejowski**
Jednostka ewidencyjna : **260201_2 IMIELNO**
Obręb : **9 JAKUBÓW**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 15.07.2020

Jednostka rejestrowa : **G.145**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ STĘPIEŃ Rodzice:DANIEL,KRYSTYNA ZŁOTOGLIN 45; 27-215 PARSZÓW;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
37/3	1	JAKUBÓW	lasy	LsV	0.1600	**0.1600**	AN 57/90 KI1J/00028588/2

Id działki: 260201_2.0009.37/3 Wartość w tys. zł Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek : 0.1600 ha

Słownie : jeden tysiąc sześćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 15.07.2020

Sporządzono dnia: 15.07.2020

Sporządził : Milan Gola

podpis

15.07.2020 Z up. Starosty Jędrzejowskiego

podpis i pieczęć

inspektor
mgr Dorota Dziopa

KOPIA MAPY
EWIDENCJI GRUNTÓW

Województwo Świętokrzyskie
POWIAT JĘDRZEJOWSKI

Gmina: Imielno

Miejscowość:

Nr arkusza mapy: JAKUBÓW

Skala: 1:5000

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA JĘDRZEJOWSKI

Nazwa materiału zasobu: mapa ewidencyjna

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.2604.1984.81

Data wykonania kopii: 15.07.2020

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Z up. Starosty Jędrzejowskiego
Inspektor
mgr Dorota Dziopa

Wydział: Milan Gola dnia 2020.07.15

SPRAWIEDLIWOŚCI

A A A

Strona główna Elektroniczne Księgi Wieczyste Wyszukiwanie Księgi Wieczystej

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej	KI1J/00028588/2
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH JĘDRZEJÓW
Data zapisania księgi wieczystej	2011-05-18
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	IMIELNO, JAKUBÓW
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	STĘPIEŃ ANDRZEJ

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO

WRÓĆ DO KRYTERIÓW

KAPITAŁ LUDZKI

UNIA EUROPEJSKA EUROPEJSKI FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.4.22.1 , 14-04-2020

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1J/00028588/2**, STAN Z DNIA 2020-07-10 10:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JĘDRZEJOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1J

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu
Numer działki			**37/3**	1
Położenie *(numer porządkowy / gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	IMIELNO, JAKUBÓW	
Sposób korzystania			DZIAŁKA GRUNTU	
Przyłączenie *(obszar)*			0,1600 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1600 HA**	1

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**; 5 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00002083/89/, 1989-06-21 00:00:00, 1989-06-21 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1J/00028588/2**, STAN Z DNIA 2020-07-10 10:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JĘDRZEJOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1J

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1J/00028588/2**, STAN Z DNIA 2020-07-10 10:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JĘDRZEJOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1J

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---		2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*		**ANDRZEJ STĘPIEŃ**, DANIEL, KRYSTYNA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO**, 57/90, 1990-01-11, PBN W JĘDRZEJOWIE *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba)* DZ. KW.//00000269/90/, 1990-01-16 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1J/00028588/2**, STAN Z DNIA 2020-07-10 10:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JĘDRZEJOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1J

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1J/00028588/2**, STAN Z DNIA 2020-07-10 10:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JĘDRZEJOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1J

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót