

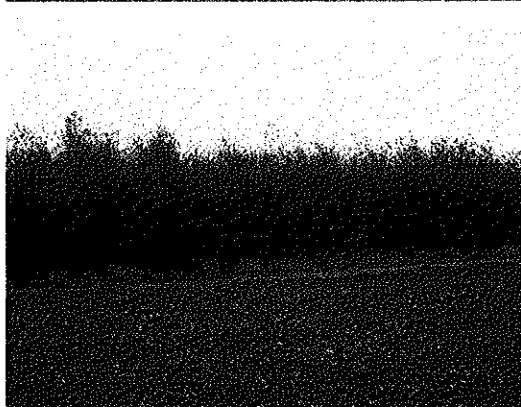
OPERAT SZACUNKOWY

Przedmiot wyceny:

- **nieruchomość gruntowa zabudowana nr 1**, oznaczona jako działka ewidencyjna numer **548** o powierzchni **616 mkw.**, zlokalizowana w **Sędziszowie ul. Jaśminowa**, obręb 2 Sędziszów, jednostka ewidencyjna 260206_4 Sędziszów – miasto, powiat jędrzejowski, województwo świętokrzyskie



- **nieruchomość gruntowa nr 2**, oznaczona jako działka ewidencyjna numer **180** o powierzchni **1,2100 ha**, zlokalizowana we wsi **Piła**, obręb 20 Piła, jednostka ewidencyjna 260206_5 Sędziszów – obszar wiejski, powiat jędrzejowski, województwo świętokrzyskie



Cel wyceny:

- określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 oraz udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej nr 2 dla ustalenia ceny sprzedaży przez syndyka masy upadłości dłużniczki Danuty Ostrowskiej

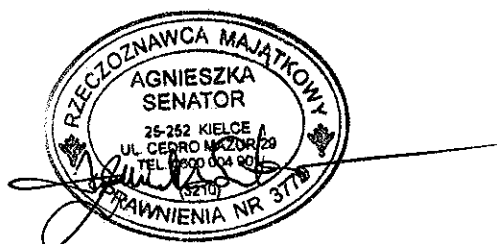
Opracowała:

mgr inż. Agnieszka Senator

Rzecznawca majątkowy nr uprawnień 3779

Biegły sądowy ustanowiony przy Sądzie Okręgowym w Kielcach

Podpis:



Kielce, grudzień 2019 roku

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI.....	2
1. DANE FORMALNO - PRAWNE	3
1.1. ZLECENIODAWCA	3
1.2. WYKONAWCA OPERATU	3
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE WYCENY	4
1.6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
1.7. MATERIAŁY POMOCNICZE	5
1.8. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. STAN PRAWNY.....	6
2.2. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW	10
2.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	10
2.4. LOKALIZACJA I OTOCZENIE PRZEDMIOTU WYCENY	11
2.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ NR 1	12
2.5.1. <i>Opis nieruchomości gruntowej</i>	12
2.5.2. <i>Opis części składowych gruntu</i>	14
2.6. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NR 2	16
2.6.1. <i>Opis nieruchomości gruntowej</i>	16
2.6.2. <i>Opis części składowych gruntu</i>	17
3. METODYKA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
3.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	17
3.2. METODA WYCENY	21
4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ NR 1.....	25
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NR 2.....	27
5.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU	27
5.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW ROŚLINNYCH.....	30
5.3. ŁĄCZNA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NR 2.....	30
6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY ORAZ WNIOSKI.....	30
7. ZASTRZEŻENIA.....	31
8. WYKONAWCA OPERATU	32
9. ZAŁĄCZNIKI	33

1. DANE FORMALNO - PRAWNE

1.1. Zleceniodawca

Operat szacunkowy sporządzono na zlecenie syndyka masy upadłości –spółki Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro sp. z o.o. w Mielcu.

1.2. Wykonawca operatu

Autorką opracowania jest mgr inż. Agnieszka Senator, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 3779, biegły sądowy ustanowiony przy Sądzie Okręgowym w Kielcach.

1.3. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

- **nieruchomość gruntowa zabudowana nr 1** zlokalizowana w województwie świętokrzyskim, powiat jędrzejowski, jednostka ewidencyjna 260206_4 Sędziszów – miasto, obręb 2 Sędziszów, ul. Jaśminowa.

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie numerem 548 o powierzchni 0,0616 ha.

Nieruchomość jest zabudowana i zagospodarowana. Znajduje się na niej budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym. Teren nieruchomości jest w całości ogrodzony, osiada urządzone ciągi komunikacyjne oraz zieleń urządzoną. Działka położona jest na terenie wyposażonym w energię elektryczną oraz instalację wodociągową i kanalizacyjną.

Nieruchomość gruntowa zabudowana nr 1 została ujawniona w księdze wieczystej o numerze KW KIIJ/00030207/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jędrzejowie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

- **nieruchomość gruntowa nr 2** zlokalizowana w województwie świętokrzyskim, powiat jędrzejowski, jednostka ewidencyjna 260206_5 Sędziszów – obszar wiejski, obręb 20 Piła.

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie numerem 180 Obręb 20 – Piła o powierzchni 1,2100 ha.

Działka w całości zagospodarowana została pod plantację wierzby energetycznej.

Nieruchomość została ujawniona w księdze wieczystej o numerze KW KIIJ/00052693/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jędrzejowie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakresem niniejszej wyceny objęto:

- określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 składającej się z gruntu o powierzchni 0,0616 ha wraz ze znajdującymi się na niej składnikami budowlanymi i roślinnymi.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, w procesie wyceny określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu wyceny została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

- prawo własności nieruchomości gruntowej nr 2 składającej się z gruntu o powierzchni 1,2100 ha wraz ze znajdującymi się na niej składnikami roślinnymi. Wartość nieruchomości podlegającej wycenie określono przy zastosowaniu podejścia mieszanego. Wartość gruntu dla przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Wartość nasadzeń w postaci wierzby energetycznej określono jako iloczyn wskaźnika wartości 1 ha drzewostanu na pniu odczytanego z tablic wskaźników wartości drzewostanów i stopnia zadrzewienia.

1.4. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 oraz udziału ½ części w prawie własności nieruchomości gruntowej nr 2 dla ustalenia ceny sprzedaży przez syndyka masy upadłości dłużniczki Danuty Ostrowskiej.

1.5. Podstawy materialno – prawne wyceny

- 1) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz.U.2019.498 z późniejszymi zmianami)
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2019.1145 z późniejszymi zmianami)
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2018.2204 z późniejszymi zmianami)
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 z późniejszymi zmianami)
- 5) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U.2018.1945 z późniejszymi zmianami)
- 6) Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U.2019.2204)

1.6. Źródła danych merytorycznych

- 1) Postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach V Wydział Gospodarczy w sprawie sygn. akt V GU 135/19
- 2) Księgi wieczyste KW KI11J/00030207/5, KW KI11J/00052693/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Jędrzejowie V Wydział Ksiąg Wieczystych
- 3) Ewidencja gruntów prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie
- 4) Mapy ewidencyjne w skali 1:1000, 1:5000
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Sędziszów zatwierdzony Uchwałą III/10/2010 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 30 grudnia 2010 roku (ogłoszony w Dz. Urz. Wojewody Świętokrzyskiego Nr 58, poz. 681 z dnia 07 marca 2011 r.) z późniejszymi zmianami tj. Uchwałą VI/34/2011 z dnia 4 marca 2011 roku oraz Uchwałą XXXII/233/2013 z dnia 27 marca 2013 roku

- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sędziszów zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/251/2008 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 22 grudnia 2008 roku (ogłoszony w Dz. Urz. Wojewody Świętokrzyskiego Nr 44, poz. 665 z dnia 25 lutego 2009 r.) z późniejszymi zmianami tj. Uchwałą XXXII/231/2013 z dnia 27 marca 2013 roku oraz Uchwałą XXXV/265/2013 z dnia 9 sierpnia 2013 roku
- 7) Zaświadczenie z dnia 05 listopada 2019 roku, znak: PP.6727.2222.2019, wydane przez Urząd Miejski w Sędziszowie
- 8) Zaświadczenie z dnia 30 października 2019 roku, znak: KGE.6620.3.00392.2019, wydane przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie
- 9) Mapy z Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii - geoportal.gov.pl
- 10) System Informacji Przestrzennej Województwa Świętokrzyskiego <http://sipws.wrota-swietokrzyskie.pl/>
- 11) Mapy Google oraz Google Street View - google.maps.pl
- 12) Wizja terenowa w dniu 5 listopada 2019 roku
- 13) Dane o cenach transakcyjnych za podobne nieruchomości gruntowe zabudowane na rynku regionalnym obejmującym teren powiatu jędrzejowskiego oraz za podobne nieruchomości gruntowe rolne na rynku lokalnym obejmującym teren gminy Sędziszów, na podstawie aktów notarialnych udostępnianych w Starostwie Powiatowym w Jędrzejowie oraz własna baza danych
- 14) Dane z Nadleśnictwa Jędrzejów dotyczące cen detalicznych na surowiec drzewny – załącznik nr 2 do Decyzji Nr 1/2019 Nadleśniczego Nadleśnictwa Jędrzejów z dnia 11 stycznia 2019 roku
- 15) Informacje na temat kosztów pozyskania i zrywki uzyskane w nadleśnictwach na terenie województwa świętokrzyskiego

1.7. Materiały pomocnicze

- 1) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (Uchwała Nr 5/03/2012 z marca 2012 roku Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych)
- 2) Jerzy Dydenko, Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe, Wolters Kluwer Polska - Warszawa 2015 rok
- 3) S. Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego, Olsztyn 2007 rok
- 4) R. Cymerman, A. Hopfer, Procedury określania wartości nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa 2016 rok
- 5) M. Szymański, Materiały Geodezyjne i Kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000 rok

- 6) Praca zbiorowa pod redakcją A. Hopfer, Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych, Wydanie trzecie zaktualizowane, Twigger, Warszawa 1999 rok
- 7) R. Żróbek, Zużycie łączne w wycenie i zarządzaniu nieruchomościami, EDUCATERA Sp. z o.o., Olsztyn 1998 rok
- 8) W. Baranowski, M. Cyran, Zużycie nieruchomości zabudowanych, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa grudzień 2003 roku
- 9) Publikacje i biuletyny fachowe

1.8. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:

07 grudnia 2019 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości i data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:

05 listopada 2019 roku

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny i data poziomu cen przyjętych do wyceny:

07 grudnia 2019 roku

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. Stan prawny

Nieruchomość gruntowa zabudowana nr 1, stanowiąca przedmiot wyceny posiada urzędzoną księgę wieczystą KW KI1J/00030207/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jędrzejowie V Wydział Ksiąg Wieczystych. W księdze tej ujawniono:

w dziale I KW KI1J/00030207/5 ujawniono:

położenie: gmina: Sędziszów, miejscowość: Sędziszów
numer działki: 1761
sposób użytkowania: działka gruntu
budynek: brak wpisu
obszar: 0,0608 ha
spis praw związanych z własnością: brak wpisu

w dziale I-Sp KW KI1J/00030207/5 ujawniono:

brak wpisów

w dziale II KW KI1J/00030207/5 ujawniono:

właściciel: wielkość udziału: 1/1, rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, osoba fizyczna: Wiesław Władysław Ostrowski s. Jana i Jamny oraz Danuta Ostrowska c. Mieczysława i Marii

w dziale III KW KIIJ/00030207/5 ujawniono:

prawa, roszczenia i ograniczenia: treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:

rodzaj wpisu: inny wpis, treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1653/12 z wniosku wierzyciela Lucjana Kowalczyka przeciwko dłużnikowi Wiesławowi Ostrowskiemu na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 06-07-2012 w sprawie I Nc 348/12.

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Raiffeisen Bank Polska S.A. wydział Restrukturyzacji i Windykacji Sądowej w Warszawie - wierzyciel w sprawie egzekucyjnej Km 1670/13 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 06-02-2012 w sprawie VI Nc-e 1739773/11

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. centrum restrukturyzacji i windykacji - wierzyciel w sprawie egzekucyjnej Km 2593/13 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: Sądu Okręgowego w Kielcach sygn. akt. sąd. INc 145/12 z dnia 11-12-2012 r.

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Centrum Restrukturyzacji i Windykacji - wierzyciel w sprawie egzekucyjnej km 1526/14 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: bankowego tytułu egzekucyjnego sygn. akt nr 426/2011 z dnia 30-03-2011 Sądu Rejonowego w Jędrzejowie sygn.akt sąd. I Co 449/11 z dnia 29-04-2011r. sądu rejonowego w Jędrzejowie sygn.akt sąd. ICo 462/13 z dnia 23-07-2013r.

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Centrum Restrukturyzacji i Windykacji - wierzyciel w sprawie egzekucyjnej Km 1526/14 prowadzonej przeciwko dłużnikowi Danucie Ostrowskiej na podstawie tytułu wykonawczego: bankowego tytułu egzekucyjnego sygn. akt nr 426/2011 z dnia 30-03-2011 Sądu Rejonowego w Jędrzejowie sygn. akt I Co 449/11 z 29-04-2011r. Sądu Rejonowego w Jędrzejowie sygn.akt ICo 462/13 z 23-07-2013r.

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Trigon Profit II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie - wierzyciel w sprawie egzekucyjnej Km 2851/17 prowadzonej przeciwko na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Jędrzejowie sygn. akt I Nc 321/16 z dnia 13-04-2016 r.

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu - wierzyciel w sprawie egzekucyjnej Km 84/18 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Kielcach sygn. akt I Nc 145/12 z dnia 11-12-2012 r.

w dziale IV KW KIIJ/00030207/5 ujawniono:

rodzaj hipoteki: hipoteka umowna zwykła, suma: 298000,00, suma słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy, waluta sumy: zł, oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: kredyt inwestycyjny, termin zapłaty: 2022-03-01, inne informacje: hipoteka z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu inwestycyjnego hipoteka partner udzielonego spółce "EKO POL WOS" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 28 - 340 Sędziszów ws Pawłowice - Zagaje 14 - na podstawie umowy o kredyt inwestycyjny hipoteka partner w rachunku kredytowym w walucie polskiej nr. 202 - 1364/3/II BP/6/2007 z dnia 9 marca 2007 r. wierzytelność PKO BP SA spłacana będzie w ratach kapitałowo odsetkowych w okresach miesięcznych, wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław

rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna, suma: 65560,00, suma słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt, waluta sumy: zł, oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: koszty oraz odsetki kredytowe, termin zapłaty: 2033-06-22, inne informacje: hipoteka z tytułu zabezpieczenia kosztów oraz odsetek kredytowych od kredytu inwestycyjnego hipoteka partner w rachunku kredytowym w walucie polskiej nr. 202 - 1364/3/II BP/6/2007 z dnia 9 marca 2007 r. udzielonego spółce "EKO POL WOS" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 28 - 340 Sędziszów, ws. Pawłowice - Zagaje 14, w wysokości 298. 000 zł - opisanego pod nr. 5. oprocentowanie kredytu, zmiana wysokości oprocentowania oraz oprocentowanie dotyczące zadłużenia przeterminowanego szczegółowo opisane w oświadczeniu banku., wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław

rodzaj hipoteki: hipoteka umowna zwykła, suma: 80000,00, suma słownie: osiemdziesiąt tysięcy, waluta sumy: zł, odsetki: rodzaj odsetek: zmienne, wysokość odsetek: 10,89 %, oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: kredyt gotówkowy platinium udzielony umową nr 78102027330000239600060236 z dnia 21.10.2008r., termin zapłaty: 2016-11-05, inne informacje: oprocentowanie kredytu jak w oświadczeniu powszechnej kasy oszczędności bank polski spółka akcyjna oddział 1 w Jędrzejowie z dnia 21.10.2008r., wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław

rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna, suma: 24000,00, suma słownie: dwadzieścia cztery tysiące, waluta sumy: zł, odsetki: rodzaj odsetek: zmienne, wysokość odsetek: 10,89 %, oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: odsetki od kredytu gotówkowego platinium udzielonego umową nr 78102027330000239600060236 z dnia 21.10.2008r., termin zapłaty: 2016-11-05, inne informacje: oprocentowanie kredytu jak w oświadczeniu Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka akcyjna oddział 1 w Jędrzejowie z dnia 21.10.2008r., wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 30 października 2019 roku, znak: KGE.6620.3.00392.2019, wydanym przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie, ujawniona w dziale I księgi wieczystej KW KIIJ/00030207/5 działka numer 1761 o powierzchni 0,0608 ha odpowiada aktualnie działce ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie numerem ewidencyjnym 548 o powierzchni 0,0616 ha. Powyższe wynika z modernizacji ewidencji gruntów obrębu Sędziszów.

Nieruchomość gruntowa nr 2, stanowiąca przedmiot wyceny posiada urzędzoną księgę wieczystą KW KIIJ/00052693/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jędrzejowie V Wydział Ksiąg Wieczystych. W księdze tej ujawniono:

w dziale I KW KIIJ/00052693/8 ujawniono:

położenie: gmina: Sędziszów, miejscowość: Piła
numer działki: 180
sposób użytkowania: nieruchomość rolna
budynek: brak wpisu
obszar: 1,2100 ha

w dziale I-Sp KW KIIJ/00052693/8 ujawniono:

brak wpisów

w dziale II KW KIIJ/00052693/8 ujawniono:

właściciel:
wielkość udziału: 1/1, rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, osoba fizyczna: Wiesław Władysław Ostrowski S. Jana I Janiny; Danuta Ostrowska c. Mieczysława i Marianny
wielkość udziału: 1/4, osoba fizyczna: Michał Jakub Ostrowski s. Wiesława i Danuty;
wielkość udziału: 1/4, osoba fizyczna: Michał Jakub Ostrowski s. Wiesława i Danuty

w dziale III KW KIIJ/00052693/8 ujawniono:

prawa, roszczenia i ograniczenia: treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:
rodzaj wpisu: ostrzeżenie, treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału Wiesława i Danuty małż. Ostrowskich we współwłasności nieruchomości w sprawie Km 593/12, z wniosku wierzyciela Banku Polska Kasa Opieki S.A. terenowy zespół windykacji detalicznej w Kielcach przeciwko Wiesławowi Ostrowskiemu i Danucie Ostrowskiej, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 23-08-2011 w sprawie I Nc 359/11, wzmiankę wpisano na udziale Wiesława i Danuty małż. Ostrowskich wynoszącym 2/4 części

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Bank Polska Kasa Opieki SA Terenowy Zespół Windykacji Detalicznej w Kielcach 25-519 Kielce, al. 1000 lecia PP 4 - wierzyciel w sprawie egzekucji Km 730/12 przeciwko dłużnikowi Wiesławowi Ostrowskiemu i Danucie Ostrowskiej, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 28-09-2011 w sprawie I Nc 437/11

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Lucjan Kowalczyk - wierzyciel w sprawie egzekucji Km 1653/12 przeciwko dłużnikowi Wiesławowi Ostrowskiemu na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 06-07-2012 w sprawie I Nc 348/12

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Raiffeisen Bank Polska S.A. Wydział Restrukturyzacji i Windykacji Sądowej w Warszawie - wierzyciel w sprawie egzekucji Km 1670/13 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 06-02-2012 w sprawie VI Nc-e 1739773/11 (wzmiankę wpisano na udziale Wiesława i Danuty małż. Ostrowskich wynoszącym 2/4 części)

rodzaj zmiany: do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłącza się Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna - wierzyciel w sprawie egzekucji Km 2329/13 przeciwko dłużnikowi Wiesławowi Ostrowskiemu i Danucie Ostrowskiej na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Jędrzejowie sygn.akt.sąd. I Nc 213/13 z dnia 24-04-2013r.

w dziale IV KW KIIJ/00052693/8 ujawniono:

rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa, suma: 34533,93, suma słownie: trzydzieści cztery tysiące pięćset trzydzieści trzy 93/100, waluta sumy: zł, oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległość z tytułu nieopłaconych składek na: - fundusz ubezpieczeń społecznych wraz z odsetkami naliczonymi na dzień wydania decyzji za okres 12/2009-06/2012r., -fundusz ubezpieczenia zdrowotnego wraz z odsetkami naliczonymi na dzień wydania decyzji za okres 02/2012-12/2012r., -fundusz pracy wraz z odsetkami naliczonymi na dzień wydania decyzji za okres 12/2009-12/2012r., stosunek prawny: decyzja nr 1500411DZP-DK12/2385 z dnia 24-04-2012r., decyzja nr 1500411DZP-DK12/3614 z dnia 26-07-2012r., decyzja nr 1500411DZP-DK12/4467 z dnia 23-10-2012r., decyzja nr 1500411dzpdk13/01618 z dnia 11-06-2013r., wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Kielcach

rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa, suma: 15164,58, suma słownie: piętnaście tysięcy sto sześćdziesiąt cztery 58/100, waluta sumy: zł, oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległości z tytułu nieopłaconych składek na: - fundusz ubezpieczeń społecznych za okres: 03/2013-12/2013 r. w tym należność główna i odsetki; - fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres: 01/2013-12/2013 r. w tym należność główna i odsetki; - fundusz pracy za okres: 01/2013-12/2013 r., stosunek prawny: decyzja nr 1500411dzpdk13/01619 z dnia 11.06.2013 r., decyzja nr 1500411DZPDK13/03215 z dnia 27.11.2013 r., decyzja nr 1500411DZPDK14/00266 z dnia 3.02.2014 r.,

2.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Według ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie **nieruchomość gruntowa zabudowana nr 1** będąca przedmiotem wyceny, składa się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 548. Zlokalizowana jest w województwie świętokrzyskim, powiat jędrzejowski, jednostka ewidencyjna 260206_4 Sędziszów – miasto, obręb 2 Sędziszów.

Zestawienie powierzchni i użytków tworzących przedmiotową nieruchomość przedstawia poniższa tabela:

Nr działki	Powierzchnia	Opis użytków
548	0,0616 ha	B – 0,0616 ha

Według ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie **nieruchomość gruntowa nr 2** będąca przedmiotem wyceny, składa się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 180. Zlokalizowana jest w województwie świętokrzyskim, powiat jędrzejowski, jednostka ewidencyjna 260206_5 Sędziszów – obszar wiejski, obręb 20 Piła.

Zestawienie powierzchni i użytków tworzących przedmiotową nieruchomość przedstawia poniższa tabela:

Nr działki	Powierzchnia	Opis użytków
180	1,2100 ha	RIIIB – 0,6500 ha RIVa – 0,5600 ha

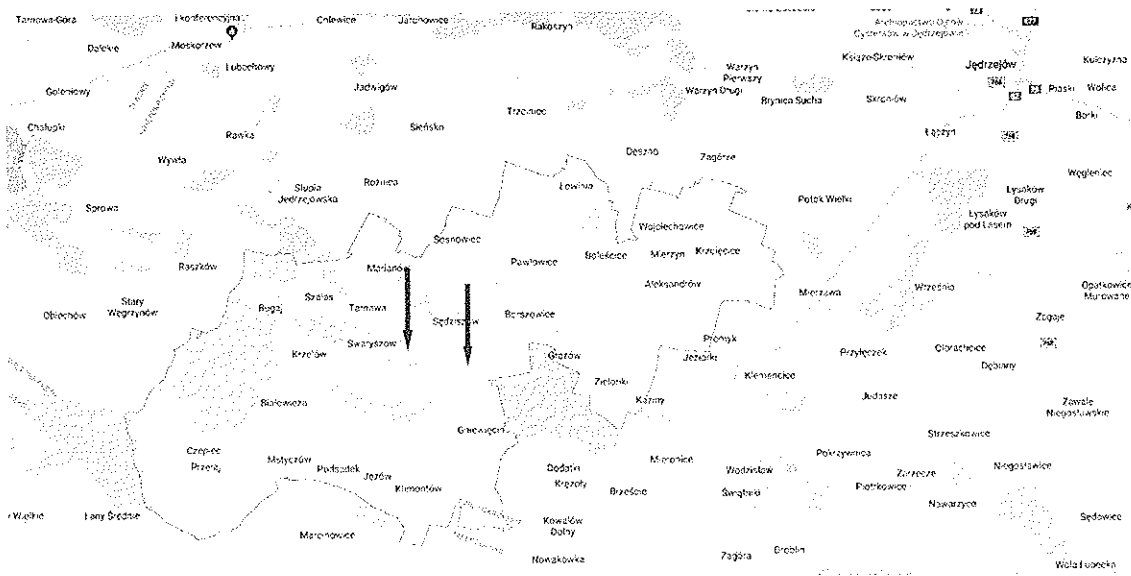
2.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla terenu miasta Sędziszów obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Sędziszów zatwierdzony Uchwałą III/10/2010 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 30 grudnia 2010 roku (ogłoszony w Dz. Urz. Wojewody Świętokrzyskiego Nr 58, poz. 681 z dnia 07 marca 2011 r.) z późniejszymi zmianami tj. Uchwałą VI/34/2011 z dnia 4 marca 2011 roku oraz Uchwałą XXXII/233/2013 z dnia 27 marca 2013 roku.

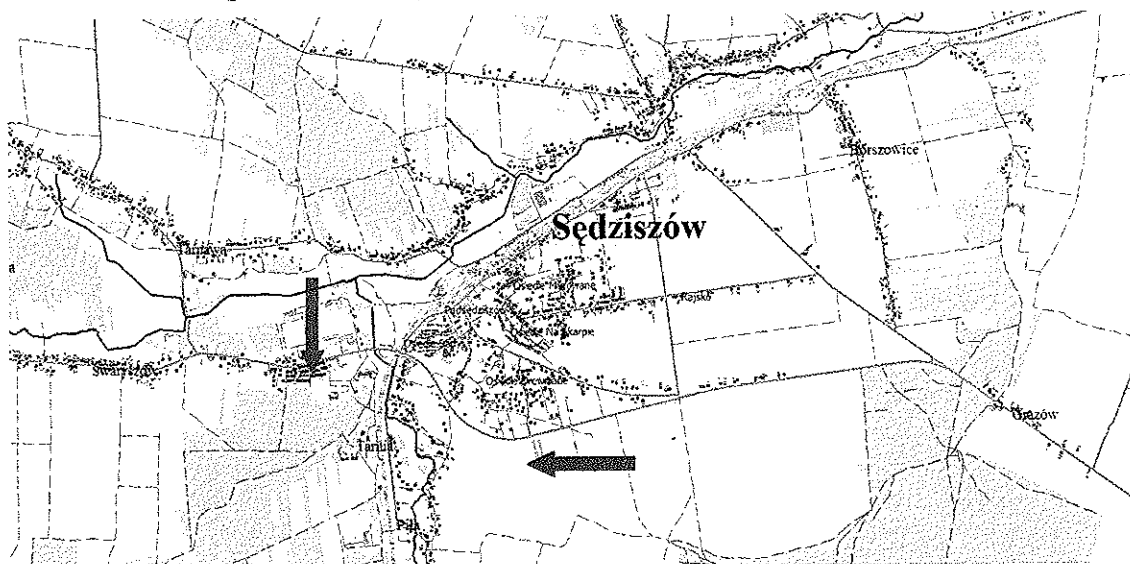
Zgodnie z powyższym planem, podlegająca oszacowaniu **nieruchomość gruntowa zabudowana nr 1**, oznaczona jako działka ewidencyjna numer 548 obręb 2 Sędziszów położona jest na terenach oznaczonych symbolem MN1 opisanych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla terenu gminy Sędziszów obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sędziszów zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/251/2008 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 22 grudnia 2008 roku (ogłoszony w Dz. Urz. Wojewody Świętokrzyskiego Nr 44, poz. 665 z dnia 25 lutego 2009 r.) z późniejszymi zmianami tj. Uchwałą XXXII/231/2013 z dnia 27 marca 2013 roku oraz Uchwałą XXXV/265/2013 z dnia 9 sierpnia 2013 roku.

Zdjęcie poniżej przedstawia lokalizację przedmiotu wyceny
(pochodzi ze strony internetowej <https://maps.google.pl/>):



Zdjęcie poniżej przedstawia lokalizację przedmiotu wyceny na terenie miasta i gminy,
(pochodzi ze strony internetowej <http://jedrzejow.geoportal2.pl/>):



Sąsiedztwo nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 stanowią tereny zabudowy o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny. W otoczeniu nieruchomości gruntowej nr 2 znajdują się tereny rolne oraz teren cmentarza.

2.5. Opis nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1

2.5.1. Opis nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntowa zabudowana nr 1 stanowi działkę numer 548, o powierzchni 0,0616 ha która w całości stanowi użytek gruntowy B. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta o szerokości około 23,20 m i długościach około 23,70 – 28,80 m. Dojazd do działki drogą lokalną o nawierzchni asfaltowej o nazwie ulica Jaśminowa. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym oraz budynkiem garażu. Teren

nieruchomości jest ogrodzony. Nieruchomość położona jest na terenie wyposażonym w energię elektryczną oraz instalacje wodociągową i kanalizacyjną.

Widok działki numer 548 obrazuje poniższe zdjęcie satelitarne z naniesioną mapą ewidencyjną (pochodzące ze strony internetowej <http://jdrzejow.geoportal2.pl/>).



Cechy rynkowe podlegającej wycenie nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 przedstawiają się następująco:

<i>rodzaj cechy rynkowej</i>	<i>wartość atrybutu dla przedmiotu wyceny</i>	<i>cechy nieruchomości wycenianej</i>
lokalizacja (strefa)	miejsowość gminna	położenie na terenie miejscowości gminnej
położenie szczegółowe	korzystne	nieruchomość położona na zorganizowanym osiedlu
stopień wyposażenia terenu w media, dostępność komunikacyjna	dobre	uzbrojenie terenu pełne - woda, kanalizacja, energia elektryczna; droga asfaltowa
wielkość i kształt działki	dobre	powierzchnia 616 mkw.; kształt regularny
stan techniczny budynku, jakość wykonawstwa	dobry	stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia zadowalający
stan zagospodarowania nieruchomości, występowanie innych obiektów	dobry	teren ogrodzony, występują inne zabudowania (garaż w dobrym stanie technicznym), urządzona zieleń, ciągi komunikacyjne

2.5.2. Opis części składowych gruntu

Budynek mieszkalny

Budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, podpiwniczony.

Ściany murowane z Porothermu od zewnątrz ocieplone styropianem i obłożone sidingiem. Stropy żelbetowe, wylewane. Dach na konstrukcji drewnianej, dwuspadowy. Pokrycie z blachy trapezowej. Rynny i rury spustowe blaszane. Stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane. Brama garażowa drewniana. Schody zewnętrzne betonowe wylewane, obłożone płytkami terakoty, częściowo popękanej i pokruszonej.

Na program użytkowy budynku składają się, na parterze:

- hol – posadzka z terakoty, ściany otynkowane i pomalowane;
 - przedpokój – na podłodze parkiet drewniany, ściany i sufit obłożone boazerią drewnianą;
 - kuchnia – podłoga drewniana, ściany otynkowane i pomalowane, częściowo obłożone boazerią, wykonany został wachlarz glazury;
 - spiżarka – posadzka z terakoty, ściany otynkowane i pomalowane;
 - salon – posadzka z terakoty, na ścianach wykonane gładzie gipsowe, pomalowane, w pomieszczeniu znajduje się kominek;
 - klatka schodowa – schody obłożone drewnem, ściany obłożone boazerią drewnianą.
- Wysokość pomieszczeń na parterze wynosi 2,49 – 2,57 m.

Na program użytkowy półpiętra składają się:

- pokój – na podłodze parkiet drewniany, ściany otynkowane i pomalowane;
- pokój – na podłodze parkiet drewniany, ściany otynkowane i pomalowane, częściowo obłożone fototapetą, z pokoju znajduje się wyjście na taras – posadzka z terakoty, ściany obłożone sidingiem;
- pokój – na podłodze parkiet drewniany, ściany otynkowane i pomalowane;
- łazienka – posadzka z terakoty, ściany do wysokości sufitu obłożone płytkami glazury, wyposażenie łazienki stanowią: wanna obudowana, wc kompakt oraz umywalka na postumencie.

Wysokość pomieszczeń na półpiętrze wynosi 2,57 m.

Na program użytkowy piętra składają się:

- hol – podłoga drewniana z desek, na ścianach boazeria drewniana;
- pokój – podłoga z desek drewnianych, ściany otynkowane i pomalowane;
- łazienka – posadzka z terakoty, ściany do wysokości sufitu obłożone płytkami glazury, wyposażenie łazienki stanowią: brodzi prysznicowy z kabiną, umywalka oraz wc kompakt;
- pokój – podłoga z desek drewnianych, ściany otynkowane i pomalowane, ściany ze skosem i sufit obłożone kasetonami.

Do pomieszczeń w podpiwniczeniu prowadzą schody betonowe, wylewane, obłożone terakotą. Na program użytkowy piwnic składają się:

- pralnia – posadzka z terakoty, ściany obłożone płytkami glazury, w pomieszczeniu znajduje się prysznic, wanna oraz bojler elektryczny;
- garaż – posadzka z terakoty, ściany otynkowane i pomalowane, w pomieszczeniu znajduje się kanał samochodowy murowany o głębokości 1,5 m;

- wc – usytuowane pod schodami – posadzka z terakoty, ściany obłożone płytkami glazury;
- trzy pomieszczenia gospodarcze – posadzki z terakoty, ściany otynkowane i pomalowane.

Wysokość pomieszczeń w piwnicach wynosi 2,36 m.

Budynek wyposażony w następujące instalacje: energię elektryczną, instalację wodociągową, kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania.

powierzchnia zabudowy	96,00 mkw.
powierzchnia użytkowa	133,07 mkw.

Budynek budowany w latach 80-tych ubiegłego wieku. Zasiedlony w roku 1991. Stan techniczny budynku określono jako dobry, standard wykończenia określono jako dobry.

Garaż

Obiekt dobudowany do budynku mieszkalnego, jednokondygnacyjny.

Ściany murowane, od zewnątrz obłożone sidingiem. Stropodach jednospadowy. Pokrycie z papy termozgrzewalnej.

Posadzka betonowa, ściany otynkowane i pomalowane.

powierzchnia zabudowy	51,00 mkw.
powierzchnia użytkowa	43,17 mkw.

Zagospodarowanie terenu

Teren nieruchomości został zagospodarowany i ogrodzony.

Ogrodzenie frontowe, od strony północnej murowano – drewniane. Słupki i podmurówka murowane, otynkowane i pomalowane, przeszła oraz dwie bramy wjazdowe i furtka konstrukcji metalowej z wypełnieniem z desek. Od strony południowej i zachodniej ogrodzenie zostało wykonane z siatki w ramach stalowych mocowane do słupków stalowych, na podmurówce betonowej. Od strony wschodniej ogrodzenie wspólne z właścicielem posesji sąsiedniej, wykonane zostało z prętów metalowych, na słupkach stalowych, na podmurówce betonowej.

Na nieruchomości wykonane zostały ciągi komunikacyjne utwardzone kostką betonową. Wokół budynku wykonano opaskę betonową.

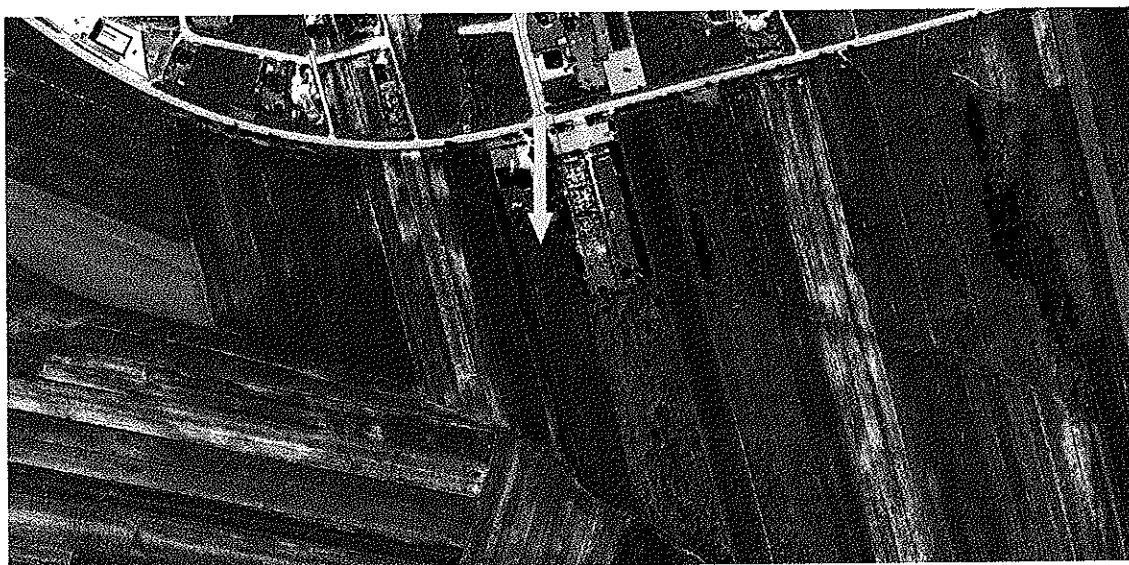
W ramach nieruchomości zagospodarowano zielen przydomową, na którą składają się drzewa i krzewy ozdobne iglaste oraz liściaste, a także trawniki.

2.6. Opis nieruchomości gruntowej nr 2

2.6.1. Opis nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntowa nr 2 składa się z działki ewidencyjnej numer 180 o powierzchni 1,2100 ha, która składa się z użytków gruntowych RIIIa, RIVa. Działka ma kształt regularny, zbliżony do równoległoboku o szerokości około 72,0 m i długości około 230,0 m. Ukształtowanie terenu płaskie. Dostępność komunikacyjna słaba, według granic ewidencyjnych działka od strony północnej posiada dostęp do drogi, jednak na gruncie brak drogi. Działka w całości zagospodarowana została pod plantację wierzby energetycznej.

Widok działki numer 180 obrazuje poniższe zdjęcie satelitarne z naniesioną mapą ewidencyjną (pochodzące ze strony internetowej <http://jedrzejow.geoportal2.pl/>).



Cechy rynkowe podlegającej wycenie nieruchomości gruntowej nr 2 przedstawiają się następująco:

<i>rodzaj cechy rynkowej</i>	<i>wartość atrybutu dla przedmiotu wyceny</i>	<i>cechy nieruchomości wycenianej</i>
położenie szczegółowe	korzystne	położenie w niewielkiej odległości od zabudowań
kształt	dobry	kształt regularny, odpowiednia szerokość działki
dostępność komunikacyjna	słaba	brak dojazdu
klasa bonitacyjna	średnia	średni poziom zdolności produkowania przez glebę; grunty III i IV klasy
kultura rolna	przeciętna	działka użytkowana
utrudnienia w uprawie	duże	występują obiekty (plantacja wierzby) na nieruchomości

2.6.2. Opis części składowych gruntu

Częścią składową działki numer 180 jest drzewostan wierzby energetycznej, wskaźnik zadrzewienia 1,0, wiek ok. 6 lat.

3. METODYKA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

3.1. Analiza i charakterystyka rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- informacje z dokumentów, dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz dane dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, uzbrojenia terenu, zagospodarowania nieruchomości;
- informacje o cenach transakcyjnych za nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, będące przedmiotem obrotu na rynku regionalnym obejmującym teren powiatu jędrzejowskiego;
- informacje o cenach transakcyjnych za nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone cele rolne, będące przedmiotem obrotu na rynku lokalnym obejmującym teren gminy Sędziszów;
- inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w obowiązującym opracowaniu planistycznym, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku:

- rodzaj rynku – regionalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- obszar rynku – teren powiatu jędrzejowskiego w zakresie nieruchomości gruntowych zabudowanych; teren gminy Sędziszów dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne;
- okres badania cen – ceny z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. od grudnia 2017 roku do daty wyceny.

W zakresie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, analiza dotyczyła rynku regionalnego obejmującego obszary wiejskie na terenie powiatu jędrzejowskiego.

W drodze przeprowadzonej analizy rynku wyselekcjonowano transakcje dotyczące prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o podobnej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości oraz zbliżonej powierzchni gruntu. W badanym okresie ceny transakcji dla tego typu nieruchomości, po odrzuceniu transakcji skrajnych nie noszących znamion rynkowych, zawierały się w przedziale od 1 227,27 – 3 428,57 zł/mkw. zł za mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Zestawienie transakcji, dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych, które posłużyły w procesie wyceny jako porównawcze, odnotowanych na badanym obszarze – na rynku regionalnym, w analizowanym okresie dwóch lat poprzedzających wycenę przedstawia poniższa tabela:

lp.	data transakcji	powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego (mkw.)	powierzchnia gruntu (mkw.)	cena / mkw. powierzchni budynków (zł)	skorygowana na datę wyceny cena / mkw. powierzchni budynków (zł)	gmina	lokalizacja (obręb)
1.	styczeń 18	143,70	849	3 402,92 zł	3 402,92 zł	Małogoszcz	Małogoszcz
2.	luty 18	147,00	3178	1 789,12 zł	1 789,12 zł	Sobków	Brzegi
3.	kwiecień 18	162,00	1078	1 882,72 zł	1 882,72 zł	Sędziszów	Sędziszów
4.	wrzesień 18	136,00	494	2 279,41 zł	2 279,41 zł	Jędrzejów	Skroniów
5.	październik 18	101,50	1000	2 463,05 zł	2 463,05 zł	Oksa	Oksa
6.	grudzień 18	127,00	900	2 283,46 zł	2 283,46 zł	Sobków	Osowa
7.	styczeń 19	139,00	1624	1 762,59 zł	1 762,59 zł	Sędziszów	Sędziszów
8.	styczeń 19	171,00	2964	1 885,96 zł	1 885,96 zł	Jędrzejów	Mnichów
9.	marzec 19	150,00	2106	1 253,33 zł	1 253,33 zł	Sędziszów	Tarnawa
10. C_{min}	maj 19	110,00	700	1 227,27 zł	1 227,27 zł	Oksa	Oksa
11. C_{max}	lipiec 19	140,00	3735	3 428,57 zł	3 428,57 zł	Jędrzejów	Książę Skroniów

W toku wyceny ustalono cechy rynkowe dla rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech oraz wagi cech rynkowych. Wszystkie te dane zostały określone na podstawie analizy rynku regionalnego oraz w oparciu o badania preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Wyniki analiz przedstawia tabela poniżej:

lp.	cecha rynkowa	waga cechy (%)	opis cechy rynkowej
1.	lokalizacja (strefa)	20%	miejsowość gminna; strefa podmiejska strefa wiejska
2.	położenie szczegółowe	20%	korzystne (w centralnej części miejscowości, przy głównych ciągach komunikacyjnych, na zorganizowanym osiedlu) średniokorzystne (położenie w oddaleniu od centrum miejscowości) niekorzystne (położenie na uboczu)

3.	stopień wyposażenia terenu w media, dostępność komunikacyjna	15%	<p>dobre (uzbrojenie terenu pełne - woda, kanalizacja, energia elektryczna; droga asfaltowa lub utwardzona)</p> <p>średnie (uzbrojenie terenu częściowe - brak kanalizacji, droga asfaltowa lub utwardzona)</p> <p>słabe (uzbrojenie terenu słabe - brak wody i kanalizacji, droga gruntowa)</p>
4.	wielkość i kształt działki	10%	<p>dobre (powyżej 600 – 1500 mkw., kształt regularny korzystny)</p> <p>średnie (powyżej 1500 - 3000 mkw., kształt średniokorzystny i korzystny)</p> <p>słabe (do 600 mkw. i powyżej 3000 mkw., kształt średniokorzystny i niekorzystny)</p>
5.	stan techniczny budynku, jakość wykonawstwa	20%	<p>b.dobry (stan techniczny budynku b.dobry, standard wykończenia dobry lub b.dobry)</p> <p>dobry (stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia dobry lub zadawalający)</p> <p>średni (stan techniczny budynku średni, standard wykończenia średni)</p> <p>słaby (stan techniczny budynku słaby, standard wykończenia średni lub słaby)</p>
6.	stan zagospodarowania nieruchomości, występowanie innych obiektów	15%	<p>dobry (teren ogrodzony, występują inne zabudowania (garaż, budynki gospodarcze w dobrym stanie technicznym, urządzona zieleń, ciągi komunikacyjne)</p> <p>średni (brak lub częściowe ogrodzenie, występują inne zabudowania w dobrym lub średnim stanie technicznym)</p> <p>słaby (brak ogrodzenia, brak innych zabudowań lub brak zagospodarowania)</p>

W zakresie nieruchomości gruntowych stanowiących grunty orne analiza dotyczyła transakcji, które miały na rynku lokalnym obejmującym teren gminy Sędziszów. Tak określony rynek był wystarczający, aby na podstawie zaistniałych na nim transakcji określić wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

W analizowanym okresie, na rynku lokalnym miały miejsce transakcje dotyczące nieruchomości rolnych. Takich transakcji było kilkadziesiąt.

W drodze przeprowadzonej analizy rynku wyselekcjonowano transakcje dotyczące prawa własności nieruchomości gruntowych rolnych o podobnej powierzchni gruntu. Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, iż ceny transakcyjne za tego rodzaju nieruchomości, na analizowanym rynku lokalnym, w badanym okresie kształtowały się w przedziale 15 854,47 – 34 532,37 zł/ha.

Zestawienie transakcji kupna - sprzedaży, dotyczących prawa własności nieruchomości gruntowych na rynku lokalnym obejmującym teren gminy Sędziszów, przyjętych do porównania w procesie wyceny, przedstawia poniższa tabela:

lp.	data transakcji	powierzchnia (ha)	cena / ha (zł)	skorygowana na datę wyceny cena / ha (zł)	lokalizacja
1.	marzec 18	1,0700	22 429,91 zł	1,0700	Mierzyn
2.	kwiecień 18	1,0700	16 822,43 zł	1,0700	Przełaj
3. C _{min}	czerwiec 18	1,1984	15 854,47 zł	1,1984	Klimontówek

4.	sierpień 18	1,0100	19 801,98 zł	1,0100	Szałas
5.	październik 18	1,2479	20 033,66 zł	1,2479	Klimontówek
6.	listopad 18	1,0619	18 834,17 zł	1,0619	Piołunka
7. C_{max}	marzec 19	0,9809	30 584,16 zł	0,9809	Podsadek
8.	kwiecień 19	1,1500	24 347,83 zł	1,1500	Wojciechowice
9.	maj 19	1,1000	22 727,27 zł	1,1000	Tarnawa
10.	czerwiec 19	1,1500	19 130,43 zł	1,1500	Pawłowice
11.	czerwiec 19	1,1050	26 696,83 zł	1,1050	Łowinia

W toku wyceny ustalono cechy rynkowe dla rynku nieruchomości gruntowych rolnych, charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech oraz wagi cech rynkowych. Wszystkie te dane zostały określone na podstawie analizy rynku lokalnego oraz w oparciu o badania preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Wyniki analiz przedstawia tabela poniżej:

lp.	cecha rynkowa	waga cechy (%)	opis cechy rynkowej
1.	położenie szczegółowe	25%	korzystne (położenie w niewielkiej odległości od zabudowań) średnikorzystne (położenie w nieznacznej odległości od zabudowań) niekorzystne (położenie w oddaleniu od wsi)
2.	kształt	15%	dobry (kształt regularny, odpowiednia szerokość działki) średni (kształt wydłużony, średnia szerokość działki) słaby (kształt nieregularny, działka wąska)
3.	dostępność komunikacyjna	15%	dobra (droga główna lub lokalna o nawierzchni asfaltowej lub utwardzonej) średnia (droga śródpolna o nawierzchni gruntowej) słaba (służebność drogi koniecznej) brak (bez bezpośredniego dostępu do drogi)
4.	klasa bonitacyjna	15%	dobra (dobry poziom zdolności produkowania przez glebę) średnia (średni poziom zdolności produkowania przez glebę) słaba (słaby poziom zdolności produkowania przez glebę)
5.	kultura rolna	15%	wysoka (działka uprawiana prawidłowo, nie zachwaszczona, nawożenie prawidłowe) przeciętna (działka uprawiana w całości wymagająca niewielu prac przygotowawczych lub częściowo nie uprawiana) niska (działka wymagająca wielu prac przygotowawczych i dużych nakładów)
6.	utrudnienia w uprawie	15%	brak niewielkie (niewielkie spadki, obiekty na nieruchomości, teren miejscami podmokły) duże (duże spadki terenu, tereny w całości podmokły, grunt kamienisty, niewielkie obiekty na nieruchomości) bardzo duże (bardzo duże spadki terenu – powyżej 45°, tereny bagienne, obiekty na nieruchomości)

W zakresie trendu czasowego przeanalizowano transakcje dotyczące nabywania nieruchomości gruntowych oraz gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanych rynkach. Występujące różnice w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych wynikają nie ze zmiany cen w czasie, lecz z różnic w cechach charakteryzujących te nieruchomości. Na ostateczną wysokość ceny transakcyjnej wpływają również zdolności negocjacyjne stron zawierających umowę kupna – sprzedaży nieruchomości. Dlatego, mając na uwadze rozpiętość czasową transakcji zawieranych dla nieruchomości porównawczych, uznano za nieuzasadnione wprowadzanie poprawki z tytułu upływu czasu. W toku przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono, iż pomimo okresowych wahań cen, nie widać ich wzrostu w analizowanym okresie, dlatego do aktualizacji cen transakcyjnych przyjęto trend czasowy na poziomie 0% miesięcznie.

3.2. Metoda wyceny

Zakresem niniejszej wyceny objęto:

- określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 składającej się z gruntu o powierzchni 0,0616 ha wraz ze znajdującymi się na niej składnikami budowlanymi i roślinnymi.
Zgodnie z przyjętym celem wyceny, w procesie wyceny określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu wyceny została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.
- prawo własności nieruchomości gruntowej nr 2 składającej się z gruntu o powierzchni 1,2100 ha wraz ze znajdującymi się na niej składnikami roślinnymi. Wartość nieruchomości podlegającej wycenie określono przy zastosowaniu podejścia mieszanego. Wartość gruntu dla przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Wartość nasadzeń w postaci wierzby energetycznej określono jako iloczyn wskaźnika wartości 1 ha drzewostanu na pniu odczytanego z tablic wskaźników wartości drzewostanów i stopnia zadrzewienia.

Stosownie do zapisów art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.

W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Zgodnie z zapisem zawartym w artykule 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 150 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej, odtworzeniowej, katastralnej lub innych wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. Wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Jednocześnie zgodnie z artykułem 151 powyższej ustawy, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Zgodnie zaś z artykułem 152 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Z kolei zgodnie z artykułem 153 powyższej ustawy, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

W procesie wyceny określono wartość rynkową dla 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 oraz wartość 1 ha gruntu dla nieruchomości gruntowej nr 2. Wartość te określono w podejściu porównawczym. W objętym analizą okresie zebrano dostateczną ilość danych transakcyjnych, których przedmiotem były tego typu nieruchomości, a zatem do

określenia tych wartości zostało zastosowane podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Zgodnie z § 4 ustęp 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Z kolei zgodnie z § 4 punkt 4 powyższego rozporządzenia, metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych (charakteryzujących się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w opracowaniu planistycznym) przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży kupna - sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej rynkowej ceny jednostkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedury związane ze stosowaniem metody korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym określają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

W toku wyceny zastosowano następujące procedury:

- ✓ utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- ✓ zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny,
- ✓ ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ✓ oceniono wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ✓ ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- ✓ dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- ✓ obliczono cenę średnią (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}),
- ✓ podano charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,

- ✓ obliczono dolną granicę $[(C_{\min}/C_{sr})]$ i górną granicę $[C_{\max}/C_{sr}]$ sumy współczynników korygujących oraz obliczono zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- ✓ określono wielkości współczynników korygujących, wynikające z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$,
- ✓ obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

- ✓ określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (mkw. powierzchni gruntu).

Wartość składników roślinnych – wierzyby energetycznej znajdującej się na nieruchomości gruntowej nr 2, określono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu. W technice wskaźnikowej koszty określa się poprzez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Wartość tą określono stosując poniższy wzór:

$$W_{\text{drzewostan}} = W_k * z * P_{ha} * C * U * k_{1,i}$$

gdzie:

W – wartość odtworzeniowa drzewostanu

W_k – wskaźnik wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację 1 ha drzewostanu wyrażony w msz. drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku drzewostanu

z – stopień zadrzewienia

P_{ha} – pole powierzchni drzewostanu w ha

C – cena 1 msz drewna tartacznego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla położenia nieruchomości

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki (U)

$k_{1,i}$ – współczynnik uwzględniający jakość hodowlaną drzewostanu ($k_{1,1} = 1,0$ jakość bardzo dobra i dobra; $k_{1,2} = 0,9$ jakość zadowalająca; $k_{1,2} = 0,8$ jakość zła)

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ NR 1

Zestawienie transakcji kupna - sprzedaży, dotyczących prawa własności podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi nabywanych na rynku regionalnym obejmującym obszary wiejskie powiatu jędrzejowskiego, przyjętych jako próbka porównawcza w procesie wyceny, przedstawiono w punkcie 3.1 niniejszego operatu szacunkowego.

Średnią skorygowaną na datę wyceny cenę 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego obliczono przy wykorzystaniu następującej formuły matematycznej, na bazie cen transakcyjnych pochodzących z 11 transakcji rynkowych:

$$C_{sr} = (C_1 + C_2 + \dots + C_n) / n = 2\,150,76 \text{ zł/mkw.}$$

gdzie:

C_1, C_2, \dots, C_n – skorygowana o trend czasowy (trend 0%) ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków przyjętych do porównania

n – liczebność próbki reprezentatywnej - 11

Charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej z wyeksponowaniem ich cech rynkowych przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Opis cechy rynkowej $C_{\min} = 1\,127,27 \text{ zł/mkw.}$	Opis cechy rynkowej $C_{\max} = 3\,428,57 \text{ zł/mkw.}$
1.	lokalizacja (strefa)	miejscowość gminna	strefa podmiejska
2.	położenie szczegółowe	średniokorzystne	korzystne
3.	stopień wyposażenia terenu w media, dostępność komunikacyjna	średnie	dobre
4.	wielkość i kształt działki	średnie	słabe
5.	stan techniczny budynku, jakość wykonawstwa	słabe	b. dobre
6.	stan zagospodarowania nieruchomości, występowanie innych obiektów	słabe	dobre

Określenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących przedstawia tabela poniżej:

$$\text{granica dolna} = C_{\min} / C_{sr} = 0,5706$$

$$\text{granica górna} = C_{\max} / C_{sr} = 1,5941$$

gdzie:

C_{\min} – najniższa w próbce skorygowana na datę wyceny cena transakcyjna 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego = 1 227,27 zł/mkw.

C_{\max} – najwyższa w próbce skorygowana na datę wyceny cena transakcyjna 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego = 3 428,57 zł/mkw.

C_{sr} – średnia skorygowana cena transakcyjna 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego = 2 150,76 zł/mkw.

Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących (min – max)	
1.	lokalizacja (strefa)	20%	0,1141	0,3188
2.	położenie szczegółowe	20%	0,1141	0,3188
3.	stopień wyposażenia terenu w media, dostępność komunikacyjna	15%	0,0856	0,2391
4.	wielkość i kształt działki	10%	0,0571	0,1594
5.	stan techniczny budynku, jakość wykonawstwa	20%	0,1141	0,3188
6.	stan zagospodarowania nieruchomości, występowanie innych obiektów	15%	0,0856	0,2391

Obliczenie współczynników korygujących cenę średnią dla przedmiotu wyceny przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących (min – max)		Wartość atrybutu dla przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1.	lokalizacja (strefa)	20%	0,1141	0,3188	miejsce gminna	0,3188
2.	położenie szczegółowe	20%	0,1141	0,3188	korzystne	0,3188
3.	stopień wyposażenia terenu w media, dostępność komunikacyjna	15%	0,0856	0,2391	dobre	0,2391
4.	wielkość i kształt działki	10%	0,0571	0,1594	dobre	0,1594
5.	stan techniczny budynku, jakość wykonawstwa	20%	0,1141	0,3188	dobry	0,2165
6.	stan zagospodarowania nieruchomości, występowanie innych obiektów	15%	0,0856	0,2391	dobre	0,2391
RAZEM						1,4917

Wartość 1 mkw. powierzchni użytkowej wycenianego budynku mieszkalnego została obliczona według następującego wzoru:

$$W_{1 \text{ mkw}} = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i = 3 \ 208,29 \text{ zł}$$

gdzie:

$W_{1 \text{ mkw}}$ – wartość 1 mkw. budynku mieszkalnego

C_{sr} – średnia skorygowana o trend czasowy cena transakcyjna = 2 150,76 zł/mkw.

u_i – wielkość i – tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości = 1,4917

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości – 6

Wartość rynkowa podlegającej wycenie nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 została obliczona według wzoru:

$$W_{\text{nieruchomość nr 1}} = W_{1 \text{ mkw}} * p = 426 \ 927,15 \text{ zł}$$

gdzie:

$W_{1 \text{ mkw}}$ – wartość 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego obliczona w procesie wyceny = 3 208,29 zł /mkw.

p – powierzchnia budynku mieszkalnego na wycenianej nieruchomości = 133,07 mkw.

Wartość rynkowa przedmiotowej **nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1** została przyjęta na poziomie:

$$W_{\text{nieruchomość nr 1}} = 426 \ 927 \text{ zł}$$

Wartość powyższa obejmuje wartość gruntu o powierzchni 616 mkw. wraz ze składnikami budowlanymi znajdującymi się na tym gruncie oraz towarzyszącą im infrastrukturą i zagospodarowaniem.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NR 2

5.1. Określenie wartości gruntu

Zestawienie transakcji, dotyczących podobnych nieruchomości gruntowych rolnych, które posłużyły w procesie wyceny jako porównawcze, odnotowanych na badanym rynku lokalnym przedstawiono w punkcie 3.1 niniejszego operatu szacunkowego.

Średnią skorygowaną na datę wyceny cenę 1 ha powierzchni nieruchomości gruntowej obliczono przy wykorzystaniu następującej formuły matematycznej, na podstawie danych pochodzących z 15 transakcji rynkowych:

$$C_{sr} = (C_1 + C_2 + \dots + C_n) / n = 21 \ 569,38 \text{ zł/ha}$$

gdzie:

C_1, C_2, \dots, C_n – skorygowane o trend czasowy ceny 1 ha powierzchni nieruchomości gruntowej

n – liczebność próbki reprezentatywnej = 11

Charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej z wyeksponowaniem ich cech rynkowych przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Opis cechy rynkowej $C_{\min} = 15\ 854,47\ \text{zł/ha}$	Opis cechy rynkowej $C_{\max} = 34\ 532,37\ \text{zł/ha}$
1.	położenie szczegółowe	średniokorzystne	korzystne
2.	kształt	słaby	dobry
3.	dostępność komunikacyjna	średnia	dobra
4.	klasa bonitacyjna	dobra/średnia	dobra
5.	kultura rolna	przeciętna	wysoka
6.	utrudnienia w uprawie	brak	brak

Brzegowe wartości sumy współczynników korygujących określono w następujący sposób:

$$\text{granica dolna} = C_{\min} / C_{\text{sr}} = 0,7350$$

$$\text{granica gorna} = C_{\max} / C_{\text{sr}} = 1,4179$$

gdzie:

C_{\min} – najniższa w próbce skorygowana na datę wyceny cena transakcyjna = 15 854,47 zł/ha

C_{\max} – najwyższa w próbce skorygowana na datę wyceny cena transakcyjna = 30 584,16 zł/ha

C_{sr} – średnia skorygowana cena transakcyjna = 21 569,38 zł/ha

Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących (min – max)	
1.	położenie szczegółowe	25%	0,1838	0,3545
2.	kształt	15%	0,1103	0,2127
3.	dostępność komunikacyjna	15%	0,1103	0,2127
4.	klasa bonitacyjna	15%	0,1103	0,2127
5.	kultura rolna	15%	0,1103	0,2127
6.	utrudnienia w uprawie	15%	0,1103	0,2127

Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią dla przedmiotu wyceny przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących (min - max)		Wartość atrybutu dla przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1.	położenie	25%	0,1838	0,3545	korzystne	0,3545
2.	kształt	15%	0,1103	0,2127	dobry	0,2127
3.	dostępność komunikacyjna	15%	0,1103	0,2127	słaba	0,1103
4.	klasa bonitacyjna	15%	0,1103	0,2127	średnia	0,1615
5.	kultura rolna	15%	0,1103	0,2127	przeciętna	0,1615
6.	utrudnienia w uprawie	15%	0,1103	0,2127	duże	0,1444
RAZEM						1,1449

Obliczenie wartości 1 ha powierzchni nieruchomości dla przedmiotu wyceny dokonano według następującego wzoru:

$$W_{1\text{ ha}} = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i = 24\,694,78 \text{ zł/ha}$$

gdzie:

$W_{1\text{ ha}}$ – wartość 1 ha. nieruchomości gruntowej

C_{sr} – średnia cena transakcyjna = 21 569,38 zł/ha

u_i – wielkość i – tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości = 1,1449

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości = 6

Wartość rynkowa gruntu dla nieruchomości gruntowej nr 2 została obliczona według wzoru:

$$W_{\text{nieruchomość nr 2, grunt}} = W_{1\text{ ha}} * p = 29\,880,68 \text{ zł}$$

gdzie:

$W_{1\text{ ha}}$ – wartość 1 ha powierzchni nieruchomości = 24 694,78 zł/ha

p – powierzchnia działki = 1,2100 ha

Przyjęto wartość rynkową gruntu dla nieruchomości gruntowej nr 2 na poziomie:

$$W_{\text{nieruchomość nr 2, grunt}} = 29\,881 \text{ zł}$$

5.2. Określenie wartości składników roślinnych

Wartość składników roślinnych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości określono w oparciu o zasady opisane w punkcie 3.2. niniejszego opracowania.

udział gatunek	wiek	bonitacja	W _{sp}	udział gatunku	zadrzewienie	powierzchnia (ha)	cena drewna (zł/msz.)	współczynnik kl,i	wartość drzewostanu (zł)
wierzba	6	II	15,9	1,00	1	1,2100	311,10	1,00	5 985,25 zł
RAZEM									5 985,25 zł

Wartość składników roślinnych znajdujących się na nieruchomości gruntowej nr 2 przyjęto na poziomie:

$W_{\text{nieruchomość nr 2_składniki roślinne}} = 5\,985 \text{ zł}$
--

5.3. Łączna wartość nieruchomości gruntowej nr 2

Na wartość całej nieruchomości gruntowej nr 2 składają się – wartość rynkowa gruntu oraz wartość części składowych tego gruntu w postaci składników roślinnych. Wartość ta wynosi:

$W_{\text{nieruchomość nr 2_grunt}}$	29 881 zł
$W_{\text{nieruchomość nr 2_składniki roślinne}}$	5 985 zł
$W_{\text{nieruchomość nr 2}}$	35 866 zł

Wartość udziału 1/2 części w nieruchomości gruntowej nr 2 wynosi:

$W_{\text{nieruchomość nr 2_udział 1/2 części}} = 1/2 * W_{\text{nieruchomość nr 2}} = 17\,933 \text{ zł}$

6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY ORAZ WNIOSKI

Zakresem niniejszej wyceny objęto:

- określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 składającej się z gruntu o powierzchni 0,0616 ha wraz ze znajdującymi się na niej składnikami budowlanymi i roślinnymi.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, w procesie wyceny określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu wyceny została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

- prawo własności nieruchomości gruntowej nr 2 składającej się z gruntu o powierzchni 1,2100 ha wraz ze znajdującymi się na niej składnikami roślinnymi. Wartość nieruchomości podlegającej wycenie określono przy zastosowaniu podejścia mieszanego. Wartość gruntu dla przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Wartość nasadzeń w postaci wierzby energetycznej określono jako iloczyn wskaźnika wartości 1 ha drzewostanu na pniu odczytanego z tablic wskaźników wartości drzewostanów i stopnia zadrzewienia.

Na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń, wartość rynkowa przedmiotowej **nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1**, oznaczonej jako działka numer **548**, obręb **2 Sędziszów**, dla przyjętego celu wyceny na dzień 07 grudnia 2019 roku wynosi:

426 927 zł

(słownie: czterysta dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem złotych polskich)

Na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń, wartość **udziału ½ części** przedmiotowej **nieruchomości gruntowej nr 2**, oznaczonej jako działka numer **180**, obręb **20 Piła**, dla przyjętego celu wyceny na dzień 07 grudnia 2019 roku wynosi:

17 933 zł

(słownie: siedemnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści trzy złote polskie)

W procesie wyceny wzięto pod uwagę następujące czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, do których należy zaliczyć:

- lokalizację (strefę), położenie szczegółowe, stopień wyposażenia terenu w media, dostępność komunikacyjną, wielkość i kształt działki, stan techniczny budynku mieszkalnego, stan zagospodarowania nieruchomości i występowanie innych obiektów – dla nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1,
- położenie, powierzchnię i kształt działki, dostępność komunikacyjną, klasę bonitacyjną, kulturę rolną oraz utrudnienia w uprawie – dla nieruchomości gruntowej nr 2;
- poziom cen rynkowych za podobne nieruchomości gruntowe zabudowane na rynku regionalnym obejmującym teren powiatu jędrzejowskiego oraz za nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym obejmującym teren gminy Sędziszów.

Określona w procesie wyceny wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej odnosi się do aktualnego sposobu jej użytkowania i przeznaczenia. Odzwierciedla ona stan rynku na datę wyceny.

Wycena nieruchomości została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi określania wartości nieruchomości, zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 3.2 niniejszego operatu szacunkowego.

7. ZASTRZEŻENIA

Wartość określona w niniejszym operacie szacunkowym nie może być użyta do innego celu niż wskazany w operacie.

Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz ze Standardami Zawodowymi i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte czy też inne fakty ciążące na nieruchomości, których nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnej dokumentacji geodezyjnej i prawnej.

Operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy stanu technicznego budynków i budowli oraz nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcji i innych wad ukrytych budowli podlegających oszacowaniu.

Wycena nie uwzględnia obciążeń wynikających z zastrzeżeń hipotecznych, sądowych, skarbowych lub umów zobowiązaniowych.

Wszystkie informacje wykorzystane w wycenie zostały przyjęte w dobrej wierze.

Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w artykule 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Operat może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, przez kolejne 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez autora wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.

Mapy i zdjęcia satelitarne zamieszczone w niniejszym opracowaniu mają charakter poglądowy i w żadnym razie nie mogą być traktowane jako dokumenty oficjalne.

Wszystkie wartości określone w niniejszym operacie są wartościami netto i nie zawierają podatku VAT.

Wszystkie wyliczenia zostały przeprowadzone w programie MS EXCEL™ i następnie skopiowane do operatu. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrążeń wartości dokonanych przez program MS EXCEL™.

W operacie szacunkowym zostały zamieszczone dane dotyczące nieruchomości porównawczych, które uznano za wystarczające do charakterystyki tych nieruchomości. Szersze informacje zgromadzone w procesie wyceny dotyczące nieruchomości porównawczych znajdują się w zasobie rzeczoznawcy. Ich ujawnianie wkraczałoby w strefę zastrzeżoną tajemnicą zawodową obowiązującą rzeczoznawcę majątkowego.

8. WYKONAWCA OPERATU

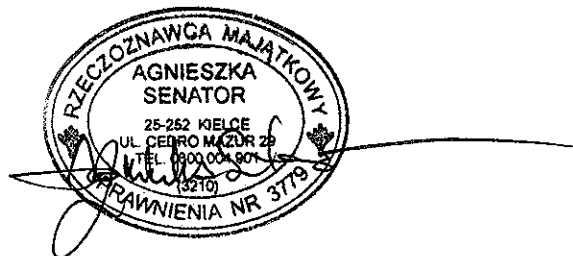
Opracowała:

mgr inż. Agnieszka Senator

Rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 3779

Biegły sądowy ustanowiony przy Sądzie Okręgowym w Kielcach

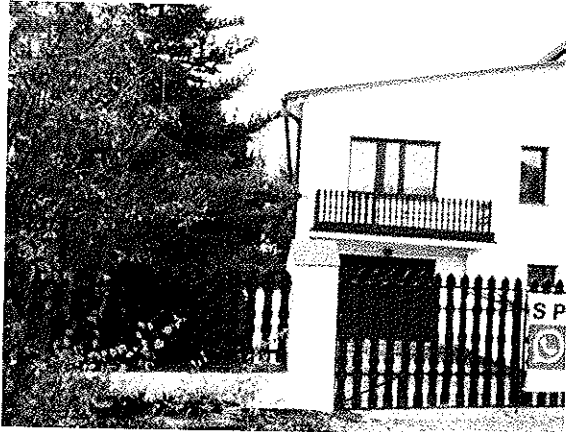
Podpis:



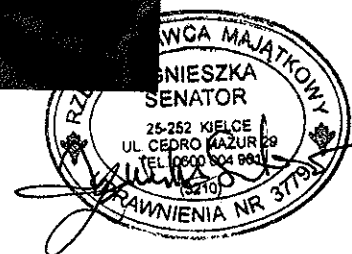
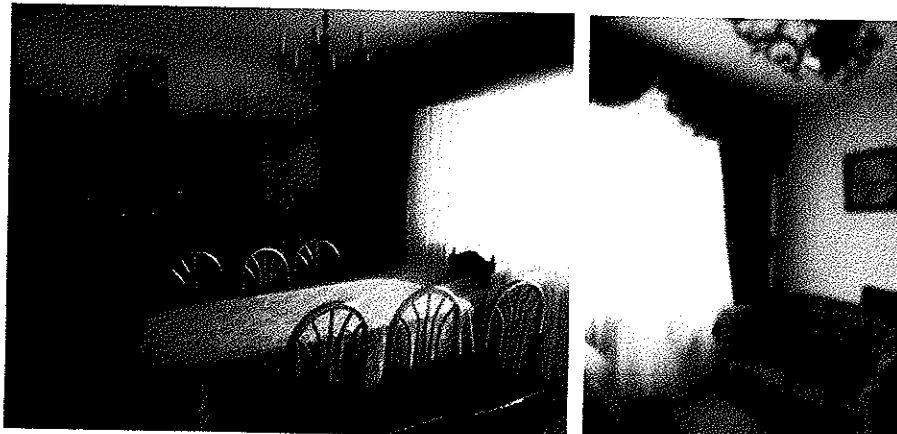
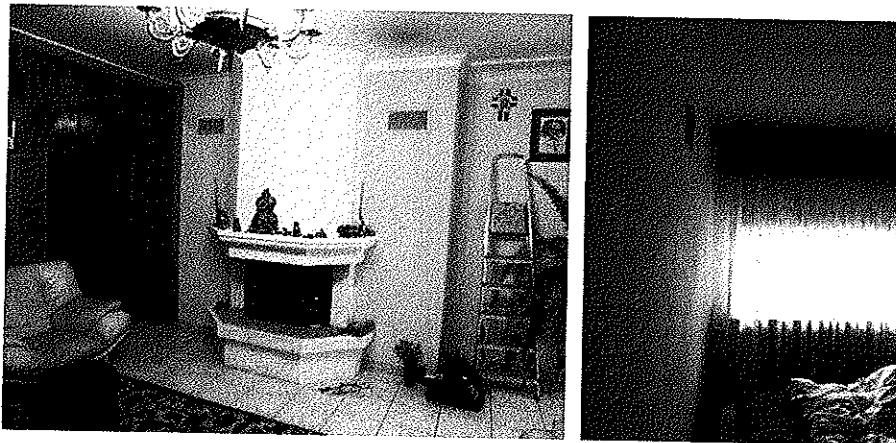
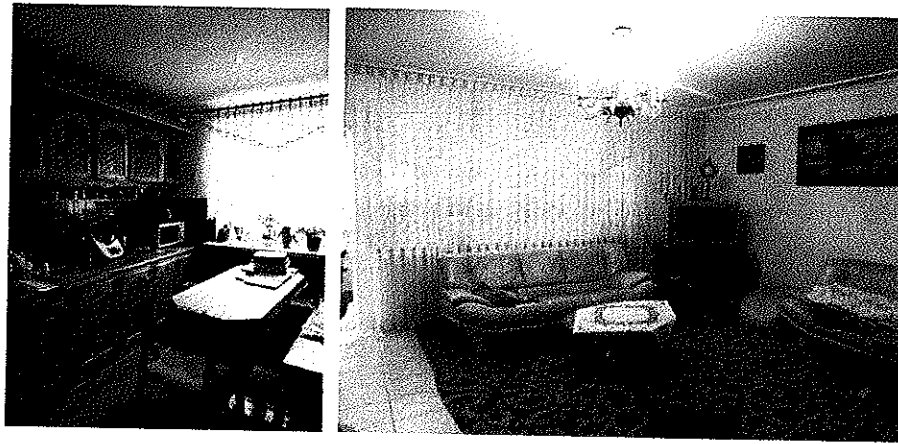
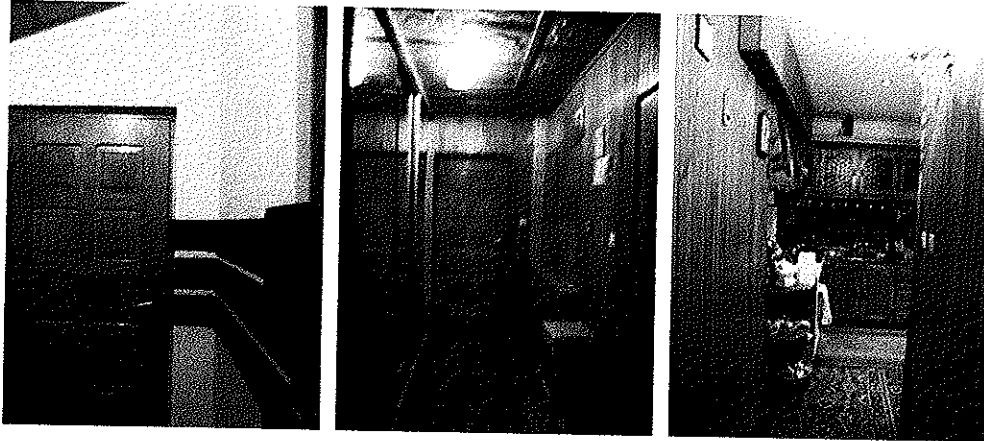
9. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Dokumentacja fotograficzna
- 2) Uproszczony wypis z rejestru gruntów – dz. 548 obręb 2 Sędziszów
- 3) Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 – dz. 548 obręb 2 Sędziszów
- 4) Uproszczony wypis z rejestru gruntów – dz. 180 obręb 20 Piła
- 5) Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 – dz. 180 obręb 20 Piła
- 6) Zaświadczenie z dnia 05 listopada 2019 roku, znak: PP.6727.2222.2019, wydane przez Urząd Miejski w Sędziszowie
- 7) Zaświadczenie z dnia 30 października 2019 roku, znak: KGE.6620.3.00392.2019, wydane przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie
- 8) Treść księgi wieczystej KW KIIJ/00030207/5
- 9) Treść księgi wieczystej KW KIIJ/00052693/8
- 10) Certyfikat zawarcia ubezpieczenia OC

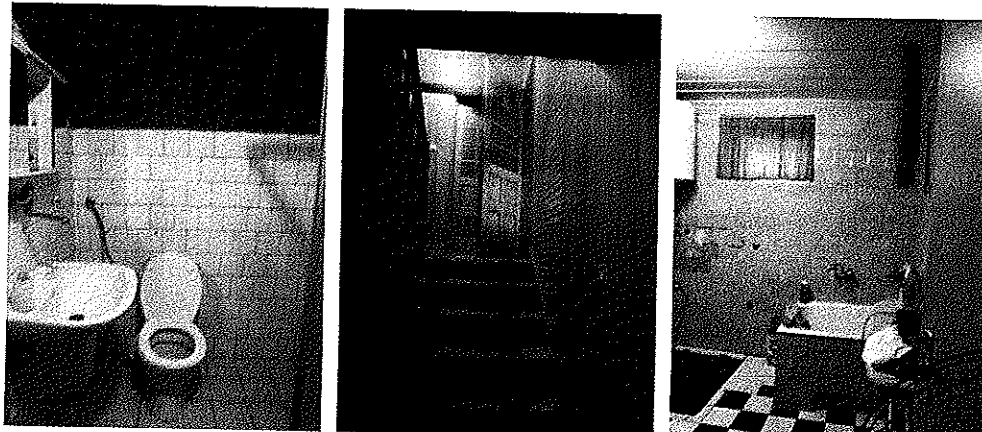
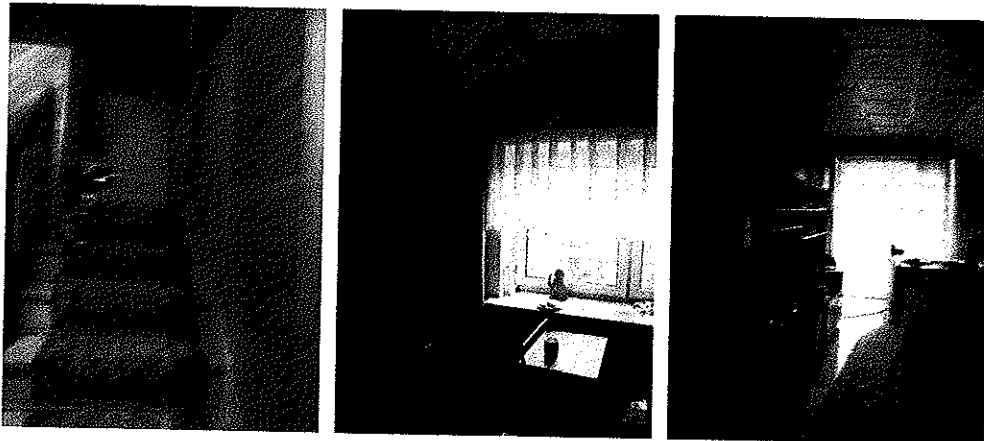
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
działka ewidencyjna numer 548, obręb 2 Sędziszów, ulica Jaśminowa



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
działka ewidencyjna numer 548, obręb 2 Sędziszów, ulica Jaśminowa

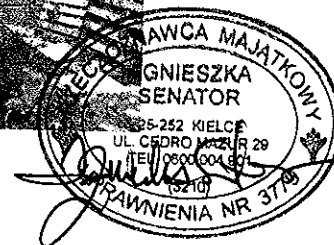
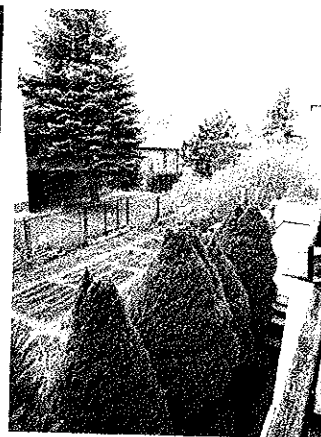
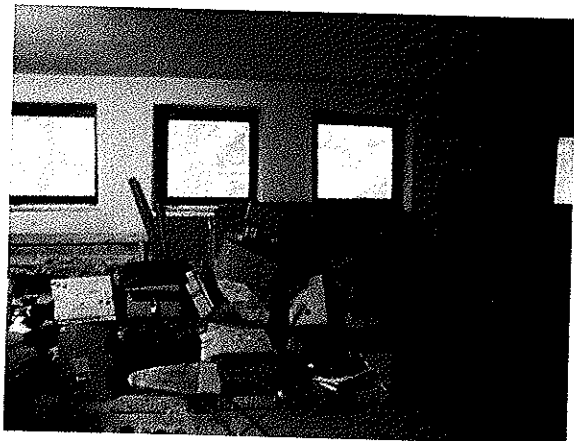


DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
działka ewidencyjna numer 548, obręb 2 Sędziszów, ulica Jaśminowa

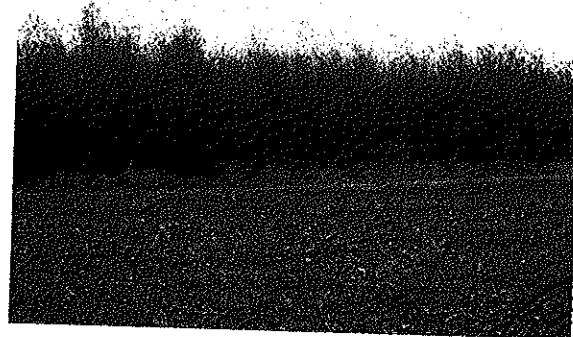


BIURO
KANCELARIA MAJATKOWY
MIESZKA
SENATOR
25-252 KIELCE
UL. CEDRO MAZUR 20
TEL. (060) 034 904
(5210)
RAWNIENIA NR 3719

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
działka ewidencyjna numer 548, obręb 2 Sędziszów, ulica Jaśminowa



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
działka ewidencyjna numer 180, obręb 20 Pila, gmina Sędziszów



UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 25.10.2019

Jednostka rejestrowa : G.288

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) WIESŁAW WŁADYSŁAW OSTROWSKI Rodzice: JAN, JANINA JAŚMINOWA 17; 28-340 SĘDZISZÓW; DANUTA OSTROWSKA Rodzice: MIECZYŚLAW, MARIANNA JAŚMINOWA 17; 28-340 SĘDZISZÓW;	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
548	4	Sędziszów	tereny mieszkaniowe	B	0.0616	0.0616	AN 3763/89

Id działki: 260206_4.0002.548 Wartość w tys. zł Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek :

Słownie : sześćset sześćnaście m. kwadr.

0.0616 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 25.10.2019

Sporządzono dnia: 25.10.2019

Sporządził : Anna Kalisz

Anna Kalisz
podpis

25.10.2019

Z up. Starosty Jędrzejowskiego

M. Gola
podpis i pieczęć inspektor

inż. Milan Gola

KOPIA KARTY
EWIDENCJI GRUNTÓW

Województwo Świętokrzyskie
POWIAT JĘDRZEJOWSKI

Gmina: SEDZISZÓW

Miejscowość: SEDZISZÓW

Nr arkusza mapy:

Skala: 1:1000

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: 2449-19/042/1994w

Data wykonania kopii: 2019-10-25

2 up. Starosty Jędrzejowskiego:
Imię, nazwisko i podpis
osoby reprezentującej organ: Kalisz

Inspektor
mgr inż. Anna Kalisz



UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 25.10.2019

Jednostka rejestrowa : G.60

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MICHAŁ JAKUB OSTROWSKI Rodzice:WIESŁAW,DANUTA JAŚMINOWA 17; - SĘDZISZÓW;	Własność	1/2
2 (małżeństwo)	WIESŁAW WŁADYSŁAW OSTROWSKI Rodzice:JAN,JANINA JAŚMINOWA 17; - SĘDZISZÓW;	Własność	2/4
	DANUTA OSTROWSKA Rodzice:MIECZYŚLAW,MARIANNA JAŚMINOWA 17; - SĘDZISZÓW;		

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
180	1	PIŁA	grunty orne grunty orne	RIIIb RIVa	0.6500 0.5600	1.2100	AN 141/06 AN 2023/2001 KW 52693
Id działki: 260206_5.0020.180		Wartość w tys. zł		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny :	

Razem powierzchnia działek :

Słownie : jeden ha. dwa tysiące sto m. kwadr.

1.2100 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 25.10.2019

Sporządzono dnia: 25.10.2019

Sporządził : Anna Kalisz


podpis

Z up. Starosty Jędrzejowskiego

25.10.2019


inspektor

podpis w miejsce
Milan Gola

KOPIA MAPY
EWIDENCJI GRUNTÓW

Województwo Świętokrzyskie
POWIAT JĘDRZEJOWSKI

Gmina: SEDULISZÓW

Miejscowość: PILA

Nr arkusza mapy:

Skala: 1:5000

Poświadczam się zgodnością niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego

Organ prowadzący
państwowy zasób geodezyjny
i kartograficzny

STAROSTA
JĘDRZEJOWSKI

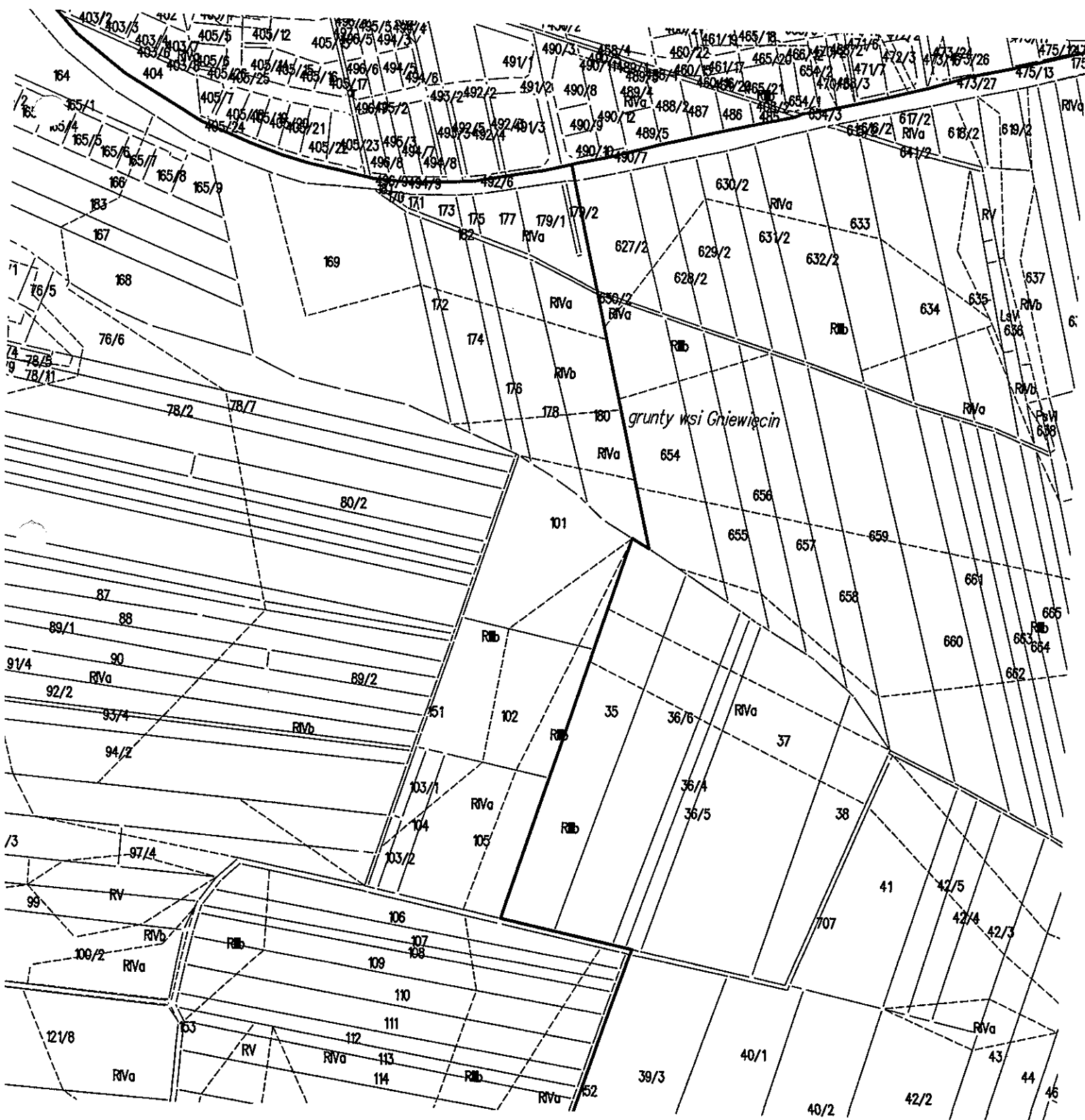
Nazwa mapy: NAPY EWIDENCYJNA

Identyfikator ewidencyjny 2843-12/92 2/1990

Data wykonania kopii 2019-10-25

Imię, nazwisko i podpis
osoby reprezentującej organ [Podpis]

Inspektor
mgr Inż. Anna Kalisz



URZĄD MIEJSKI

28-340 SĘDZISZÓW

ul. Dworcowa 20

woj. świętokrzyskie

PP.6727.222.2019

Sędziszów, dnia: 05.11.2019 r.

ZAŚWIADCZENIE

Działając na podstawie art. 217 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2018 roku, poz. 2096 t.j. z późn. zm.), zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Sędziszów, zatwierdzonym Uchwałą III/10/2010 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 30 grudnia 2010 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Wojewody Świętokrzyskiego Nr 58, poz. 681 z dnia 07 marca 2011 r.) wraz z późniejszymi zmianami tj. uchwałą VI/34/2011 z dnia 4 marca 2011 r. oraz uchwałą XXXII/233/2013 z dnia 27 marca 2013 r., zaświadczam, że:

Działka oznaczona nr geodezyjnym: **548** obręb **2 Miasta Sędziszów**, wchodzi w skład terenu oznaczonego symbolem:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN1**).

W/w działka według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Sędziszów nie jest przeznaczona do zalesienia i nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zalesienie, a także nie jest objęta gminnym programem rewitalizacji, nie jest położona na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji oraz nie jest objęta specjalną strefą ekonomiczną.

Działając na podstawie art. 217 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2018 roku, poz. 2096 t.j. z późn. zm.), zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Sędziszów, zatwierdzonym Uchwałą XXV/251/2008 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 22 grudnia 2008 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Wojewody Świętokrzyskiego Nr 44 poz. 665 z dnia 25 lutego 2009 r.) wraz z późniejszymi zmianami tj. uchwałą XXXII/231/2013 z dnia 27 marca 2013 r. oraz uchwałą XXXV/265/2013 z dnia 9 sierpnia 2013 r., zaświadczam, że:

Działka oznaczona nr geodezyjnym: **180** obręb **Piła**, wchodzi w skład terenu oznaczonego symbolem:
- tereny rolnicze (symbol **R**).

W/w działka według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sędziszów nie jest przeznaczona do zalesienia i nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zalesienie, a także nie jest objęta gminnym programem rewitalizacji, nie jest położona na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji oraz nie jest objęta specjalną strefą ekonomiczną.

Zaświadczenie wydano na wniosek:

Pani Agnieszki Senator Wycena Nieruchomości, ul. Cedro Mazur 29, 25-252 Kielce, celem wyceny nieruchomości.

Przyjęto opłatę skarbową w wysokości: 17 zł. (Ustawa o opłacie skarbowej j.t. Dz.U.2019.1000)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. A/a

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Janusz Kot
Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego, Inwestycji i Remontów
Infrastruktury Komunalnej