

OPERAT SZACUNKOWY
W SPRAWIE OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
GRUNTU NIEZABUDOWANEGO POŁOŻONEGO W STAREJ OBRZE



**POŁOŻENIE: STARA OBRA, GMINA KOŹMIN WLKP., POWIAT KROTOSZYŃSKI,
WOJ. WIELKOPOLSKIE**

WŁAŚCICIEL: TYPAŃSKA ZOFIA: UDZIAŁ 5/8

TYPAŃSKI ZDZIASŁAW: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKI GRZEGORZ: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKA ADRIANNA: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKI BARTŁOMIEJ MAREK : UDZIAŁ 1/8

Numer działki	Arkusz mapy	Powierzchnia działki w ha	Numer księgi wieczystej
1/2	1	0,3400 – Ls IV	KZ1r/00004617/0

**WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU OZNACZONEGO JAKO DZIAŁKA NR 1/2
WYNOŚI: 40 819,00 ZŁ**

DATA WYCENY: 29 WRZEŚNIA 2023 R.

SPORZĄDZIŁA: EWA M. MACIOSZCZYK®



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, działka numer 1/2 położona w Starej Obrze .

2. CEL OPRACOWANIA

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego osoby fizycznej – Zdziaława Typańskiego.

3. STAN PRAWNY I DANE O NIERUCHOMOŚCI

POŁOŻENIE: STARA OBRA, GMINA KOŹMIN WLKP., POWIAT KROTOSZYŃSKI,
WOJ. WIELKOPOLSKIE

WŁAŚCICIEL: TYPAŃSKA ZOFIA: UDZIAŁ 5/8

TYPAŃSKI ZDZIASŁAW: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKI GRZEGORZ: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKA ADRIANNA: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKI BARTŁOMIEJ MAREK : UDZIAŁ 1/8

Numer działki	Arkusze mapy	Powierzchnia działki w ha	Numer księgi wieczystej
1/2	1	0,3400 – Ls IV	KZ1r/00004617/0

Księgę Wieczystą prowadzi IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Krotoszynie

Plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru nie obowiązuje. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Koźmin Wlkp. nieruchomość wskazana jest jako tereny łąk i pastwisk, projektowany obszar chronionego krajobrazu.(Uchwała Miasta i Gminy Koźmin Wlkp. nr XXXIX/227/2022 z dnia 17.03.2022)

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI

Na dzień 29 września 2023 r. wartość rynkowa nieruchomości gruntowej oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 1/2 o pow. 0,3400 ha dla której prowadzona jest księga wieczysta KZ1J/00004617/0 wg stanu nieruchomości na dzień 11 września 2023r. wynosi: **40 819,00 zł.**

*Wartość obliczono na podstawie cen transakcyjnych niezawierających podatku VAT.
Obliczona wartość nie zawiera podatku VAT.*

Wartość rynkowa nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Jarocin, dnia 29 września 2023r.

sporządziła: Ewa M. Macioszczyk[©]



1. PODSTAWY WYCENY

1.1 ZLECENIODAWCA

Typański Zdzisław

1.2 ZLECENIOBIORCA

Zleceniobiorcą jest rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Ewa M. Macioszczyk prowadząca Kancelarię Rzeczoznawcy Majątkowego w Jarocinie przy ul. Świętego Ducha 13; działająca na podstawie uprawnień nr 1123 nadanych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Rzeczoznawca sporządzający niniejszą wycenę oświadcza, że nie ma żadnych prywatnych czy też służbowych związków z osobami zainteresowanymi niniejszą wyceną ani kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania. Rzeczoznawca majątkowy posiada Polisę Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej Zawodowej Nr 1018533880 zawartą z PZU Spółka Akcyjna.

1.3 PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1805 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. z U. 2023 r., poz. 344 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania z przedwczesny wyrąb drzewostanu (Dz. U. z 2002 r., nr 00, poz. 905 - tabele wskaźników),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 o lasach (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 672 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),

1.4 PODSTAWY METODOLOGICZNE

Standardy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa

1.5 PRZEDMIOT I CEL WYCENY

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, działka numer 1/2 położona w Starej Obrze .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego osoby fizycznej – Zdziaława Typańskiego.

1.6 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA SPORZĄDZONEGO OPERATU

- 1) dzień sporządzenia operatu szacunkowego: 29 września 2023 r.
- 2) dzień, na który określono wartość nieruchomości: 11 września 2023 r.
- 3) dzień oględzin nieruchomości: 11 września 2023r.
- 4) dzień przyjętego do wyceny stanu nieruchomości: 11 września 2023 r.

1.7 MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I POMOCNICZE

1. Oględziny nieruchomości: 11 września 2023r.
2. Wydruk księgi wieczystej KZ1J/00004617/0 ze strony www.ms.gov.pl.
3. Studium Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Koźmin Wlkp..
4. Operat ewidencji gruntów.
5. Dane z uproszczonego planu urządzenia lasu z 2016r. - oraz ceny i koszty -Nadleśnictwo Jarocin

1.8 KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Dane szacunkowe zamieszczone w niniejszym opracowaniu służą do określenia wartości rynkowej prawa własności gruntu dla celu określonego w punkcie 1.5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystywanie danych zawartych w operacie do innych celów.
2. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został na podstawie przepisów prawa.
3. Zakłada się, że wszystkie dane zawarte w dokumentach źródłowych jak również informacje uzyskane od zleceniodawcy są prawdziwe i nie ukryto przed rzeczoznawcą żadnych faktów, które mogły mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.
4. Badanie stanu nieruchomości nie obejmuje sprawdzenia granic geodezyjnych nieruchomości.
5. Z operatu szacunkowego został sporządzony wyciąg.

2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

POŁOŻENIE: STARA OBRA, GMINA KOŹMIN WLKP., POWIAT KROTOSZYŃSKI,
WOJ. WIELKOPOLSKIE

WŁAŚCICIEL: TYPAŃSKA ZOFIA: UDZIAŁ 5/8

TYPAŃSKI ZDZIASŁAW: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKI GRZEGORZ: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKA ADRIANNA: UDZIAŁ 1/8

TYPAŃSKI BARTŁOMIEJ MAREK : UDZIAŁ 1/8

Numer działki	Arkusze mapy	Powierzchnia działki w ha	Numer księgi wieczystej
1/2	1	0,3400 – Ls IV	KZ1r/00004617/0

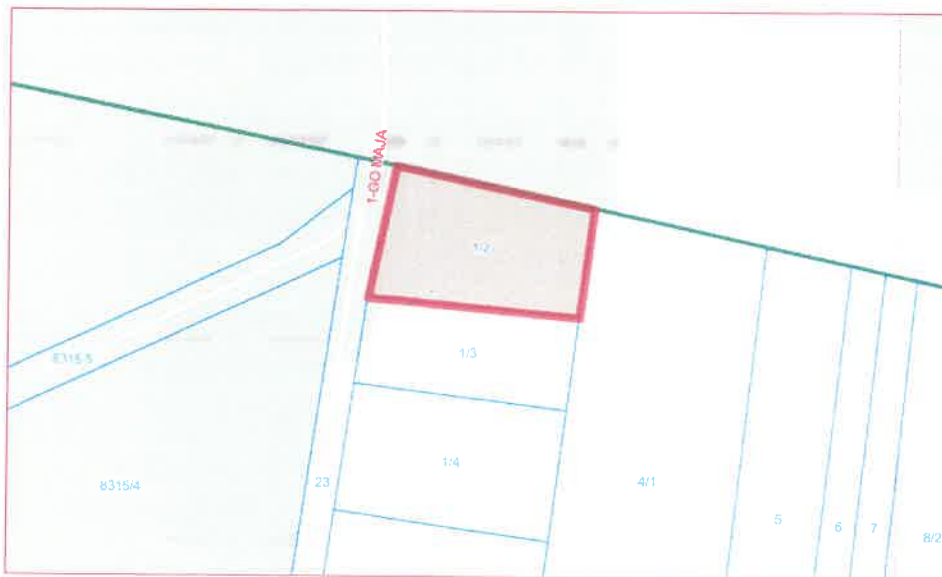
Dział I Sp – brak wpisów

Dział III – wpis – ogłoszono upadłość Zdzisława Typańskiego (...)

Dział IV – brak wpisów

Księgę wieczystą prowadzi IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krotoszynie

2.2 POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI



Źródło: [geo info Krotoszyn](#)



2.3 STAN TECHNICZNO- UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana działka nr 1/2 stanowi grunt leśny porośnięty drzewami - Ls klasy IV i leży w sąsiedztwie kompleksów leśnych oraz gruntów rolnych.

Dojazd do nieruchomości drogą gminną, - działka nr 23, Ul. 1 Maja Stara Obra.



2.4 PRZEZNACZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ

Plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru nie obowiązuje. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Koźmin Wlkp. nieruchomość wskazana jest jako tereny łąk i pastwisk, projektowany obszar chronionego krajobrazu.(Uchwała Miasta i Gminy Koźmin Wlkp. nr XXXIX/227/2022 z dnia 17.03.2022)

3. METODY WYCENY I RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

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

Zgodnie z art. 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,
 - funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym (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)
 - stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
 - stan jej zagospodarowania,
 - dostępność danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych.
- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) do określenia wartości zastosowano podejście mieszane.

Przy wyborze metody wyceny kierowano się celem wyceny, rodzajem i położeniem nieruchomości, dostępnością wiarygodnych danych dotyczących zawartych transakcji, znajomością preferencji uczestników rynku nieruchomości.

Do wyceny gruntu leśnego i drzewostanu jako części składowej gruntu zastosowano podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

3.1 OPIS METOD WYCENY

3.1.1 OPIS PODEJŚCIA MIESZANEGO

Szczegółowe przepisy dotyczące zastosowanych metod znajdują się w § 16, § 20, § 22, § 24.1,2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),

3.1.1 PODEJŚCIE MIESZNE

W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów. W odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – uwzględnia się stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne. Do części składowych gruntu leśnego zalicza się w szczególności występujące na tym gruncie drzewa i drzewostany i inne nie wymienione (patrz: cel wyceny). Przy określaniu wartości nieruchomości leśnych należy korzystać między innymi z informacji w planach urządzania lasu i uproszczonych planach urządzania lasu.

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI

4.1 WYCENA GRUNTU LEŚNEGO WRAZ Z CZĘŚCIAMI SKŁADOWYMI

W związku z pojedynczymi transakcjami obrotu nieruchomościami porośniętymi zadrzewieniami, do wyceny gruntu leśnego zastosowano podejście mieszane, metodą wskaźników szacunkowych gruntów.

1. Przy zastosowaniu wskaźników szacunkowych gruntów – wartość gruntu określa się w zależności od wieku rębności, głównego gatunku lasotwórczego na danym siedlisku i klasy bonitacyjnej drzewostanu w metrach sześciennych drewna. Jest to cena skorygowana o koszty pozyskania i zrywki. Ceny przyjmuje się z miejsca położenia nieruchomości.

§ 22. 1. W odniesieniu do nieruchomości leśnych wskaźnik szacunkowy gruntu określa się w zależności od wieku rębności, głównego gatunku lasotwórczego na danym siedlisku i klasy bonitacyjnej drzewostanu w metrach sześciennych drewna.

2. Wartość nieruchomości leśnej określa się z uwzględnieniem wskaźnika szacunkowego gruntu, powierzchni gruntu porośniętego drzewostanem o ustalonym gatunku, klasie bonitacyjnej oraz wieku rębności, ceny 1 m³ drewna oraz współczynników korygujących uwzględniających szczególne cechy, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 2, według wzoru:

$$W_{GL} = C \times \left[\sum_{i=1}^n W_{BGL} \times P_i \times \left(1 + \sum_{i=1}^m K_i \right) \right]$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W_{GL} – wartość nieruchomości leśnej (gruntu),

W_{BGL} – wskaźnik szacunkowy gruntu –

P_i – powierzchnię w ha gruntu porośniętego drzewostanem o ustalonym gatunku, klasie bonitacyjnej oraz wieku rębności (powierzchnię wyłączenia taksacyjnego)

C – cenę 1 m³ drewna

K_i - współczynniki korygujące ($v_1 - v_n$)

n – liczbę wyodrębnionych wyłączeń taksacyjnych

m – liczbę cech korygowanych

3. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z ostatnich 3 lat z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

4. Przy określaniu głównych gatunków lasotwórczych, klasy bonitacyjnej drzewostanu oraz wieku rębności wykorzystuje się dane odpowiednio z planów urządzenia lasów, uproszczonych planów urządzenia lasów albo decyzji wydanych na podstawie inwentaryzacji stanu lasu.

$v_1 - v_n$ - współczynniki korekcyjne wynikające ze szczególnych cech nieruchomości leśnych; ustala je rzeczoznawca majątkowy i mogą przyjmować wartości określone w tabeli nr 1 komentarz do noty interpretacyjnej V.6

4.2.1 OBLICZENIE WARTOŚCI GRUNTU LEŚNEGO

Dane przyjęte do obliczeń:

P_i – powierzchnia nieruchomości leśnej – 0,3400 ha

$C1 \text{ m}^3 \text{ dr}$ – cena 1m³ drewna – So(dane z nadleśnictwa .Jarocin, gdzie wartość 1m³ drewna sosnowego wynosi 396,33 zł/m³, a koszty pozyskania i zrywki – 58,72 zł /m³)

$v_1 - v_n$ - współczynniki korekcyjne wynikające ze szczególnych cech nieruchomości leśnych; ustala je rzeczoznawca majątkowy i mogą przyjmować wartości określone w tabeli nr 1 - przyjęto 0,65

W_{BGL} – wskaźnik szacunkowy gruntu – 42 sosna , (wiek rębności 100 lat , klasa bonitacyjna drzewostanu I)

n – liczbę wyodrębnionych wyłączeń taksacyjnych (1 przewaga)

m – liczbę cech korygowanych - 10

Tabela nr 1

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
1.	Stopień degradacji siedliska leśnego	– bardzo dobry – dobry – częściowo zdegradowane – znacznie zdegradowane	+0,10 +0,05 - 0,05 -0,10
2.	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym)	– nie występuje – uszkodzenia słabe – uszkodzenia średnie – uszkodzenia silne	+0,20 +0,05 -0,10 -0,20
3.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	– nie występuje – występuje	+ 0,05 - 0,05
4.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	– nie występuje – występuje	+ 0,05 -0,05
5.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	– bardzo dobre – dobre – słabe	+0,10 +0,05 -0,10
6.	Możliwość przeprowadzenia zrywki (warunki)	– bardzo dobrze – dobre – średnie – trudne – b. trudne	+0,20 +0,10 0,00 -0,10 -0,20
7.	Jakość drogi dojazdowej	– bardzo dobra – dobra – niska	+0,10 +0,05 -0,05
8.	Sąsiedztwo użytków przyległych	– bardzo korzystne – korzystne – przeciętne – niekorzystne	+0,05 0,00 -0,05 -0,10
9.	Walory rekreacyjne nieruchomości	– bardzo duża przydatność – duża przydatność – mała przydatność – nieprzydatne	+0,10 +0,05 0,00 -0,05
10.	Strefa zagrożenia pożarowego	– I kategoria zagrożenia – II kategoria zagrożenia – III kategoria zagrożenia	- 0,10 -0,05 0,00

Σ **+0,65**

wobec powyższego

$$WR_{GL} = C \times \left[\sum_{i=1}^n W_{BGL} \times P_i \times \left(1 + \sum_{i=1}^m K_i \right) \right]$$

$$WR_{GL} = 337,61 \text{ zł/m}^3 \times [42 \times 0,3400 \text{ ha} \times 1,65] = 7 954,77 \text{ zł} \approx \mathbf{7 955,00 \text{ zł}}$$

4.2.2 OBLICZENIE WARTOŚCI DRZEWOSTANU

Wycena drzewostanu została oparta na podstawie danych z uproszczonego planu urządzenia lasu opracowanego dla części działki nr 1/2 w skład której wchodzi grunty stanowiące las wg zapisów operatu ewidencji gruntów i wg zapisów planu na dzień 1 stycznia 2016 r. (okres obowiązywania uproszczonego planu – 10 lat)

Dane zawierają między innymi:

- powierzchnię wydzielenia, opis taksacyjny lasu i elementy taksacyjne takie jak – gatunek panujący, klasę podkładu .., bonitację, zadrzewienie, miąższość na całej powierzchni wydzielenia w m³ a także gatunek dominujący w wydzieleniu wraz z jego wiekiem.

Dane dla działki nr 1/2 wg rejestru działek leśnych (patrz: załącznik do operatu): stan na 1.01.2016

- gat. So , wiek 65 lat, bonitacja I, pow. 0.3400 ha,
i w opisie na rok 2016

Dane z planu urządzenia lasu na rok 2016

Tabela nr 2

Lp.	Rodzaj asortymentu	Wiek	Klasa bonitacji	Stopień zadrzewienia	% Pow.
1	Sosna	65	I	0,8	60
2.	Sosna	50	I	0,8	30
3.	Dąb	110	I	0,8	10

Określenie wartości drzewostanu

$$W_D = W_s / W_k \times Z \times P \times C$$

gdzie:

Ws wskaźnik wartości jednego ha drzewostanu na pniu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji i wieku przedwczesnego wyrębu tego drzewostanu

Wk wskaźnik wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację 1 ha drzewostanu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji i wieku drzewostanu

- Z stopień zadrzewienia drzewostanu stanowiący iloraz faktycznej miąższości drzewostanu w wieku przedwczesnego wyrębu oraz miąższości potencjalnie możliwej do osiągnięcia przez ten drzewostan
- P pole powierzchni drzewostanu w ha
- C aktualna cena sprzedaży jednego m³ drewna tartacznego iglastego WB02 pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki, z lokalnego nadleśnictwa właściwego dla położenia nieruchomości

Dane do obliczeń na rok 2023 i obliczenia

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaj asortymentu	Wiek	Klasa bonitacji	Stopień zadrzewienia	Pow. w ha	Tabelaryczny współczynnik Ws na 1 ha	Cena przelicznika So WBO2 1m ³ – koszty pozyskania i zrywki [396,33 zł – 58,72zł] netto	Wartość w zł
1.	Sosna	72	I	0,8	0,2040	322,90	337,61	17 791,13
2.	Sosna	57	I	0,8	0,1020	237,50	337,61	6 542,88
3.	Dąb	117	I	0,8	0,0340	928,90	337,61	8 530,08
							RAZEM	32 864,09
							wartość drzewostanu	~32 864,00

Określenie wartości działki nr 1/2

$$WR_N = WR_{1GL} + WR_{2DRZ}$$

$$WR_N = 7\,955,00 \text{ zł} + 32\,864,00 = 40\,819,00 \text{ zł}$$

5. ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU I OSZACOWANIE

Obliczona w operacie szacunkowym wartość prawa własności gruntu – działki nr 1/2 dla której prowadzona jest księga wieczysta KZ1R/00004617/0, jest najbardziej prawdopodobną ceną rynkową jaką można by uzyskać ze sprzedaży tego prawa na wolnym rynku. W trakcie określania wartości rynkowej wykorzystano informacje zawarte (dla gruntu leśnego wraz z częściami składowymi)z operatu ewidencji gruntów, dane z uproszczonego planu urządzenia lasu, dane tabelaryczne oraz informacje z Nadleśnictwa Jarocin (ceny i koszty).

Na dzień 29 września 2023 r. wartość rynkową gruntu położonego w Starej Obrze, gmina Koźmin Wlkp., w ewidencji gruntów oznaczonego jako działka nr 1/2 dla której prowadzona jest księga wieczysta KZ1J/00004617/0 wg stanu nieruchomości na dzień 11.09.2023r. określłam na kwotę: **40 819,00 zł.**

*Wartość obliczono na podstawie cen transakcyjnych, ceny drewna oraz kosztów niezawierających podatku VAT.
Obliczona wartość nie zawiera podatku VAT.*

Jarocin 29 września 2023r.

OPERAT OPRACOWAŁA:

Ewa M. Macioszczyk[®]



ZAŁĄCZNIKI:

1. kserokopia wypisu z księgi wieczystej
2. kserokopia wypisu z ewidencji gruntów
3. kserokopia danych z uproszczonego planu urządzania lasu
3. kserokopia polisy ubezpieczeniowej

OTRZYMUJĄ:

1. zleceniodawca – 2 egz.
2. a/a

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KZ1R/00004617/0, STAN Z DNIA 2023-09-14 12:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIĘ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZ1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)
[Dział I-SP](#)
[Dział II](#)
[Dział III](#)
[Dział IV](#)

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	1/2		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, KROTOSZYŃSKI, KOŹMIN		
Sposób korzystania	LAS		
Przyłączenie (obszar)	0,3400 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,3400 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	OPIS I PLAN; ZB. DOK. NR 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) Dz. KW./00001903/61/, 1961-12-11 00:00:00, 1962-02-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
-------------------	---	--

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KZIR/00004617/0, STAN Z DNIA 2023-09-14 18:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZIR

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-0](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KZ1R/00004617/0, STAN Z DNIA 2023-09-14 18:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZ1R

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 współność) Lp. 1. Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	2 10 /16
Lp. 2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współność) Lp. 1. Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	3 2 /16
Lp. 3. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współność) Lp. 1. Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	5 2 /16
Lp. 4. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współność) Lp. 1. Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	6 1 /16
Lp. 5. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współność) Lp. 1. Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	7 1 /16

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Nr podstawy wpisu
2	UMOWA DAROWIZNY, 1958-08-19; ZB. DOK. NR 2 (tytuł aktu, data sporządzenia; pobżenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00001386/58, 1958-10-06 00:00:00, 1958-11-11 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO FELIKSIE TYPAŃSKIM, III NS 2485/98, 1998-08-13, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE WYDZIAŁ III CYWILNY, SZCZECIN; 16 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00006689/21/001, 2021-12-14 09:07:00, 2021-12-17-12.35.56.267268, NIE, 13-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	UMOWA DAROWIZNY, 1958-08-19; ZB. DOK. NR 2 (tytuł aktu, data sporządzenia; pobżenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00004893/22/001, 2022-08-18 18:02:00, 2022-09-19-12.53.27.745756, NIE, 23-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO FELIKSIE TYPAŃSKIM, III NS 2485/98, 1998-08-13, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE WYDZIAŁ III CYWILNY, SZCZECIN; 16 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00004893/22/001, 2022-08-18 18:02:00, 2022-09-19-12.53.27.745756, NIE, 23-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	§ 90 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM, DZ. U. Z. 2016 R. POZ. 312, 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)

DZ. KW./KZ1R/00004893/22/001, 2022-08-18 18:02:00, 2022-09-19-12.53.27.745756, NIE, 23-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
UMOWA DAROWIZNY, 5394/2022, 2022-08-18, ANNA KARKOTA, SZCZECIN; 26-29 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
 DZ. KW./KZ1R/00004893/22/001, 2022-08-18 18:02:00, 2022-09-19-12.53.27.745756, NIE, 23-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KZ1R/00004617/0, STAN Z DNIA 2023-09-14 18:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZ1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	Nr podstawy wpisu
---	---	9
1	OSTRZEŻENIE OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ ZDZISŁAWA TYPANSKIEGO,SYNA FELIKSA I ZOFII PESEL 47101901278	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	9
POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, WAZM/GU/1011/2022, 2023-02-20, SĄD REJONOWY DLA M.ST.WARSZAWY W WARSZAWIE, XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WARSZAWA; 39-40 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>	
DZ. KW./KZ1R/00003316/23/001, 2023-06-30 09:40:00, 2023-07-27-12.56.56.550450, NIE, 34-36 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KZ1R/00004617/0, STAN Z DNIA 2023-09-14 18:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTO SZYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZ1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

STAROSTA KROTOSZYŃSKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: krotoszyński Jednostka ewidencyjna: Koźmin Wielkopolski - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 301203_5.0016, STARA OBRA					
GG.6621.2925.2023							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2023-09-06 13:35:48							
Jednostka rejestrowa gruntów: 301203_5.0016.G91 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 5/8 charakter stanu władania: własność TYPAŃSKA ZOFIA rodzice: MARIAN, ANNA PESEL: 27051802122 Zam. SZCZECIN STEFANA OKRZEI 13 m.4							
UDZIAŁ: 1/8 charakter stanu władania: własność TYPAŃSKI ZDZISŁAW rodzice: FELIKS, ZOFIA PESEL: 47101901278 Zam. 62-586 SŁAWSK 70 m.4							
UDZIAŁ: 1/8 charakter stanu władania: własność TYPAŃSKI GRZEGORZ rodzice: FELIKS, ZOFIA PESEL: 55110909754 Zam. SZCZECIN UL. Maciejowicka 7A							
UDZIAŁ: 1/16 charakter stanu władania: własność TYPAŃSKA ADRIANA rodzice: ZBIGNIEW, SABINA PESEL: 74010810742 Zam. 70-774 SZCZECIN Walecznych 9 m.20							
UDZIAŁ: 1/16 charakter stanu władania: własność TYPAŃSKI BARTŁOMIEJ MAREK rodzice: ZBIGNIEW, SABINA PESEL: 83041901758 Zam. 70-793 SZCZECIN Niedźwiedzia 9 m.2							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. miej	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	1/2	STARA OBRA	Lasy	LsIV	0.3400	0.3400	KZ1R/00004617/0
Identyfikator działki: 301203_5.0016.AR_1.1/2							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.3400							

W dniu: 2023-09-06

dokument sporządzony przez: Przemysław Pietrzak

Z up. STAROSTY
mgr Renata Kubiak
KIEROWNIK REFERATU GEODEZJI,
KARTOGRAFII I KATASTRU

Elektronicznie
podpisany przez
Renata Kubiak
Data: 2023.09.06
14:58:05 +02'00'

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

UPRUSZCZONY PLAN URZĄDZENIA LASU

DLA LASÓW NIESTANOWIĄCYCH WŁASNOŚCI SKARBU PAŃSTWA

na okres od 01 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2026r.

według stanu na dzień
30 czerwca 2016 roku

OBRĘB EWIDENCYJNY

STARA OBRA

Powierzchnia ogólna: 8,70 ha

województwo wielkopolskie
powiat krotoszyński
gmina Koźmin Wlkp.

STAROSTA
KROTOSZYŃSKI

Krotoszyń, dnia 23/12 2016

Na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach

ZATWIERDZAM

Upraszczony plan urządzenia lasu nie stanowiących własności

Skarbu Państwa położonych w miejscowości Stara Obra

gmina Koźmin Wlkp. powiat krotoszyński

sporządzony na okres od 01/01/2017 do 31/12/2026 r.

Wykonawca:



Przedsiębiorstwo Usług Przyrodniczo-Leśnych
ul. Bukowska 114C/10
60-397 POZNAŃ

Z up. STAROSTY

[Signature]

Numer w rejestrze gruntów	Nazwisko imię/Nazwa, adres właściciela	Numer arkusza mapy	Numer działki	Oddział i pododdział	Gal. główny	Wiek	Stan	Opis i powierzchnia lasu				Zadania w zakresie gospodarki leśnej			Aktualizacja opisu uwagi	
								Łeśna zasła.	Łeśna niezales.	Powierzchnia [ha]	Zapas [m3]	Planowane zadania	Powierz. [ha]	Do pozysk. w ubytek. [m3]		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
G51	BRYLL BLAZEJ, BRYLL KRYSZYNA [WL] 63-720 KOŹMIN WIELKOPOLSKI, STARA OBRA, WITOSA 11 [udział: 1/1]		16 - 57	01-n	SO	85	II	0,04			10	IB	0,04	15	16	17
												AGROT	0,04			10
												ODN-ZRB	0,04			
												PIEL	0,04			
												CW	0,04			
												POPR	0,04			
				01-p	AK	60	II	0,16			29	IB	0,16			29
												AGROT	0,16			
												ODN-ZRB	0,16			
												PIEL	0,16			
												CW	0,16			
												POPR	0,16			
				01-y	SO	70	I	0,08			24	TP	0,08		5	
G69	BURDZIAŁ ANNA ALEKSANDRA, BURDZIAŁ ZBIGNIEW [WL] 63-720 KOŹMIN WIELKOPOLSKI, STARA OBRA, 1-GO MAJJA 18 [udział: 1/1]		16 - 3/13	01-hx	SO	55	I	0,47			63	TP	0,47	5	39	
											108	TP	0,34	16		
G91	1) TYPAŃSKA ZOFIA [WS] SZCZECIN, OKRZEI 13 [udział: 5/8] 2) TYPAŃSKI GRZEGORZ [WS] SZCZECIN, OKRZEI 13 [udział: 1/8] 3) TYPAŃSKI ZBIGNIEW [WS] SZCZECIN, OKRZEI 13 [udział: 1/8] 4) TYPAŃSKI ZDZISŁAW [WS] SZCZECIN, OKRZEI 13 [udział: 1/8]		16 - 1/2	01-m	SO	65	I	0,47 0,34			108	TP	0,34	20		
G130	1) FEDUS HALINA MARIA [WS] 58-580 SZKŁARSKA PORĘBA, GÓRNA 27 [udział: 1/2] 2) MARCINIAK MAGDALENA [WS] 63-720 KOŹMIN WIELKOPOLSKI, STARA OBRA, WITOSA 1 [udział: 1/2]		16 - 66	01-f	SO	71	I	0,34 0,20			102	IB	0,20	20	60	
											60	AGROT	0,20			
												ODN-ZRB	0,20			
												PIEL	0,20			
												CW	0,20			
												POPR	0,20			
											60	POPR	0,20			
											60				60	

Oddział i pododdział	Powierzchnia [ha]				Opie siedliska, drzewostanu (pow. nieleśne)				Elementy taksoyjne										Wekazania gospodarze			
	Leśnia		Gruntowy nieleś.		TSL	Wiek doj. (rębny)	Dochy detanu		Wiek	Zadrzewienie	Zwarcie	Pierśnica [cm]	Wyr. [m]	Bonitacja	Grubizna [m3]		Planowanie			Do pozysk [m3]	Wykonanie	
	zales.	niezales.	zales.	niezales.	Rodzaj pow.	GTD	D-siarny ochr.	Powierzchnia nieleśnowiącej wydzielenia							Uwagi do wydzielenia	Wiek	Wiek	Wiek	Wiek			Wiek
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			21
01-h	0,11				LMW D-STAN ZAD	60 SO-DB			DRZEWE 10 OL MJS OS MJS BRZ MJS BRZ BEZ.C	70 50 50	0,5 PRZ 0,9	28	22	III	180	20	IB AGROT ODN-ZRB PIEL CW POPR	19	20	20	21	
01-l	1,02				BMSW D-STAN ŚCIO	80 DB-SO			DRZEWE 10 SO MJS BRZ MJS AK MJS DB MJS MD MJS SO CZM-AM JRZ	65 60 50 70 40 50	0,8 UM 0,9	25	21	I	180 290	20 296	TP	1,02	20 59			
01-j	0,11				BMSW HAL ŚCIO				RAZEM: ZAKRZEWE CZM-AM		1,0				290	296	AGROT ODN-HAL PIEL CW POPR		59			
01-k	0,72				BMSW D-STAN ŚCIO	80 DB-SO			DRZEWE 10 SO MJS BRZ MJS DB MJS AK MJS ŚW CZM-AM ŚW JRZ	90 60 80 50 40	0,8 UM 0,8	30	23	II	0 280	0 201	IB AGROT ODN-ZRB PIEL CW POPR	0 0,72 0,72 0,72 0,72 0,72	0 201			
01-l	0,32				BMSW D-STAN ŚCIO	80 DB-SO			DRZEWE 10 SO MJS DB MJS BRZ MJS DB CZM-AM	80 110 50 70	0,6 PRZ 0,4	30	22	II	280 210	201 67	IB AGROT ODN-ZRB PIEL CW POPR	0,32 0,32 0,32 0,32 0,32	201 67			
01-m	0,34				BMSW D-STAN ŚCIO	80 DB-SO			DRZEWE 6 SO 3 SO 1 DB CZM-AM JW BEZ.C	65 50 110	0,8 UM 0,7	26	22	I	210 300	67 102	TP	0,34	67 20			
					RAZEM:				RAZEM:						300	102			20			

