



BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI „EKSPERT”

Chorzemin 164.

64-200 Wolsztyn

Tel: 692840604

REGON: 300090904 NIP: 7661045948

lukegli@poczta.onet.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową nieruchomości gruntowych leśnych.

DANE EWIDENCYJNE

Województwo Wielkopolskie, Powiat Wolsztyn, Gmina Siedlec, Obręb Boruja,

Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 689, 693.



Właściciel: Strąk Tadeusz.

CEL WYCENY: Określenie wartości nieruchomości gruntowych leśnych, dla potrzeb określenia ceny wywołania w obwieszczeniu o licytacji nieruchomości, ogłoszonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wolsztynie Pana Dawida Wątruckiego, Kancelaria Komornicza w Wolsztynie. Sprawa Km 1145/14.

DATA OPRACOWANIA: 05.12.2022r.

Sporządził:

Gliwa Łukasz

Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia Numer 4320

Chorzemin, dnia 05.12.2022r.

S P I S T R E Ś C I

1.1 Przedmiot i zakres wyceny	2
2. OKREŚLENIE CELU WYCENY	2
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	2
3.1 Podstawa formalna	2
3.2 Podstawy materialnoprawne	2
3.4 Materiały pomocnicze	3
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	4
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
5.1 Stan prawny	4
5.2 Opis nieruchomości	6
5.3 Opis wycenianej nieruchomości:	9
5.4 Oznaczenie w ewidencji gruntów działka	15
5.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	16
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY ORAZ UWARUNKOWANIA PRAWNE	16
7. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	22
7.1 Oszacowanie działki oznaczonej w ewidencji jako działka 689	22
7.1.1 Oszacowanie wartości gruntu W_{GL}	22
8. ANALIZA, WNIOSKI OTRZYMANEGO WYNIKU	29
IV. KLAUZULE	30
V. ZAŁĄCZNIKI	31

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowanej leśne, zlokalizowane w Województwie Wielkopolskim, Powiat Wolsztyn, w Gminie Siedlec we Wsi Boruja, działki oznaczone następującymi numerami ewidencyjnymi:

1. działka oznaczona numerem ewidencyjnym 689 o powierzchni 2,51ha,
2. działka oznaczona numerem ewidencyjnym 693 o powierzchni 0,09ha.

Dla powyższych działek, Sąd Rejonowy w Wolsztynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer PO1E/00001325/4.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowych leśnych wraz z drzewostanem, bliżej określonych w przedmiocie wyceny.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości nieruchomości gruntowych leśnych, dla potrzeb określenia ceny wywołania w obwieszczeniu o licytacji nieruchomości, ogłoszonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wolsztynie Pana Dawida Wątruckiego, Kancelaria Komornicza w Wolsztynie. Sprawa Km 1145/14.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wolsztynie Pana Dawida Wątruckiego.

3.2 Podstawy materialnoprawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz.1899 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 19 października 1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 2243),
3. Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991r (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1463) z późn. zm,

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 555z późniejszymi zmianami),
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
6. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz.U. Nr 175, poz. 1361 z 2009 r. z późniejszymi zmianami),

3.3 Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny i rynku nieruchomości

- Wypis z ewidencji gruntów,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec.
- Mapa ewidencyjna,
- Własna baza danych o rynku nieruchomości,
- Księga Wieczysta PO1E/00001325/4.
- Uproszczony Plan Urządzenia Lasu Wsi Boruja.

3.4 Materiały pomocnicze

- „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.

— „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,

— „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

- Data sporządzenia wyceny 05.12.2022r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 05.12.2022r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 05.12.2022r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 05.12.2022r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

Stan prawny nieruchomości podlegających wycenie określono na podstawie badania księgi wieczystej numer PO1E/00001325/4.

Dział I

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1E/00001325/4, STAN Z DNIA 2022-12-05 22:16 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1E				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer będący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1
Działy ewidencyjne				
lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1
Polożenie (numer porządkowy / gmina, miłośnowość)				1
Sposób korzystania				1
lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1
Polożenie (numer porządkowy / gmina, miłośnowość)				1
Sposób korzystania				1
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
2,6000 HA				1
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
1				---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1				
WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH; SR DOK NR 3 (opisane: oznaczenie, położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW//00001840/RS/, 1985-09-17 00:00:00, 1985-09-19 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dokumentu, chwila wpisu, chwila wykreślenia)				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1E/00001325/4, STAN Z DNIA 2022-12-05 22:17 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1E				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

Dział II

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1E/00001325/4, STAN Z DNIA 2022-12-05 22:17 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1E				
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 współwłasności)				1
Osoba fizyczna (Imię i nazwisko imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki)				1
1				1 / 1
TADEUSZ WŁADYSŁAW STRAK, BRONISŁAW URZUŁA				2
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
2				
UNOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO; 1201/RS, 1985-08-04, GRODZISK; SR DOK NR 4 (tytuł aktu, numer rpg A, data sporządzenia, siedziba: położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW//00001840/RS/, 1985-09-17 00:00:00, 1985-09-19 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dokumentu, chwila wpisu, chwila wykreślenia)				

Dział III

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR POLE/00001925/4, STAN Z DNIA 2022-12-05 22:18 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - POLE				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzrostki (numer numeracji, obowiązek zamieszczenia, opis wzrostki)				
1. REP.C. / KOHO / 119172 / 18 - 2018-08-07, 14:31:49				
Lp. 1. ---				
Numer wpisu 5				
Rodzaj wpisu 9				
Tytuł wpisu 5				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOLSZTYNIE DAWID WATRUCKI, WOLSZTYN, 891385490				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej ---				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podłany wpisu 5				
WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1145/14, 2018-08-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOLSZTYNIE DAWID WATRUCKI; 182 (wykazanie postępowania, sygnatura, data wydania, wydział, położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./POLE/0000241/18/001, 2018-08-07 14:31:00, 2018-10-09-11:09:52, 146820, NIE, 182-183 (rodzaj / numer dokumentu, obowiązek wpisu, data wpisu, czy z uchybień, położenie wpisu - numer karty akt)				

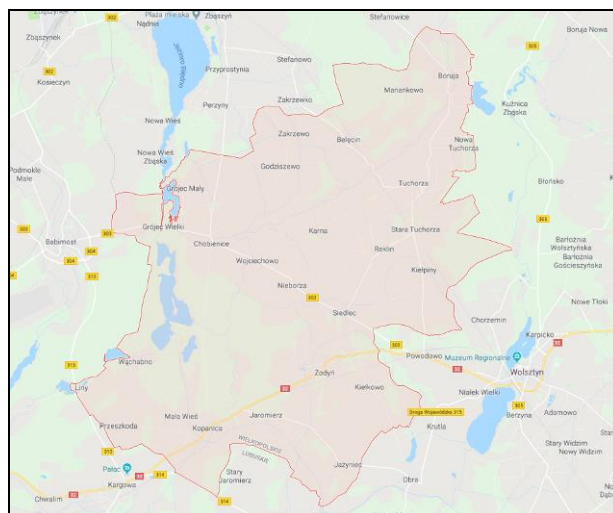
Dział IV

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR POLE/00001925/4, STAN Z DNIA 2022-12-05 22:18 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOLSZTYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - POLE				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1. ---				
Numer hipoteki (roszczenia) 1				
Rodzaj hipoteki (roszczenia) 4				
Suma (słownie), waluta 8500,00 (OSIEM TYSIĘCY ZŁ)				
Pierwszeństwo Lp. 1. NA MOCY ART. 50 USTAWY Z DNIA 31 STYCZNIA 1989 R. "PRAWO BANKOWE" (DZ. U. NR 72 POZ. 359) Z 1992 R. Z POŹN. ZM. HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYBILIGUJE USTAWOWE PIERWSZENSTWO PRZED WIECZYSTYMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI				
Inne informacje HIPOTEKA OPROCENTOWANA W WYSOKOŚCI 1,2% W STOSUNKU ROCZNYM WG WSK. KREDYTU REF. NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU Z DNIA 19.08.1999 R.				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) Lp. 1. BANK SPÓDZIELCZY, NOWY TOMYŚL				
Lp. 2. ---				
Numer hipoteki (roszczenia) 2				
Rodzaj hipoteki (roszczenia) 4				
Suma (słownie), waluta 9090,00 (DZIEWIĘCIOSIEDZIEŚĆ TYSIĘCY PIĘCZĘSET ZŁ)				
Pierwszeństwo Lp. 1. NA MOCY ART. 50 USTAWY Z DNIA 31 STYCZNIA 1989 R. "PRAWO BANKOWE" (DZ. U. NR 72 POZ. 359) Z 1992 R. Z POŹN. ZM. HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYBILIGUJE USTAWOWE PIERWSZENSTWO PRZED WIECZYSTYMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI				
Inne informacje HIPOTEKA OPROCENTOWANA W WYSOKOŚCI 37% W STOSUNKU ROCZNYM, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU Z DNIA 08.12.1999 R.				
Rodzaj zmiany Lp. 1. W FOLIOBUCIE 4.4.4. ZMIENIŁO WIERZYTELA HIPOTECZNEGO				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429				
Lp. 3. ---				
Numer hipoteki (roszczenia) 3				
Rodzaj hipoteki (roszczenia) 4				
Suma (słownie), waluta 35000,00 (TRZYDZIEŚĆ PIĘC TYSIĘCY ZŁ)				
Pierwszeństwo Lp. 1. NA MOCY ART. 50 USTAWY Z DNIA 31 STYCZNIA 1989 R. "PRAWO BANKOWE" (DZ. U. NR 72 POZ. 359) Z 1992 R. Z POŹN. ZM. HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYBILIGUJE USTAWOWE PIERWSZENSTWO PRZED WIECZYSTYMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI				
Inne informacje HIPOTEKA OPROCENTOWANA W WYSOKOŚCI 29,5% W STOSUNKU ROCZNYM, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU Z DNIA 11.04.1997 R.				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) Lp. 1. BANK SPÓDZIELCZY, NOWY TOMYŚL				
Lp. 4. ---				
Numer hipoteki (roszczenia) 4				
Rodzaj hipoteki (roszczenia) 4				
Suma (słownie), waluta 245660,27 (DZIEWIĘCIOSIEDZIEŚĆ PIĘC TYSIĘCY SZESZĘŚĆ SZESZCZÓDZIESIAT 27/100) ZŁ				
Wierzytelności i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, OŚDETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. BK INCASSO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SWARZĘDZ, 302477843				
Lp. 5. ---				
Numer hipoteki (roszczenia) 5				
Rodzaj hipoteki (roszczenia) 4				
Suma (słownie), waluta 12000,00 (DWAJĄDZIEŚĆ TYSIĘCY) ZŁ				
Wierzytelności i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, OŚDETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA				
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL) Lp. 1. TOMASZ HENRYK GABSKI, 66122304691				
Lp. 6. ---				
Numer hipoteki (roszczenia) 6				
Rodzaj hipoteki (roszczenia) 4				
Suma (słownie), waluta 100 000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ				
Wierzytelności i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, OŚDETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA				
Rodzaj zmiany Lp. 1. W POLACH 4.4.1.2 I 4.4.1.3 ZMIENIŁO SUME HIPOTEKI				
Wierzyciel hipoteczny				
Sąd rejonowy (nazwa, siedziba) Lp. 1. PROKURATURA REJONOWA W NOWYM TOMYŚLU, NOWY TOMYŚL				
Lp. 7. ---				
Numer hipoteki (roszczenia) 7				
Rodzaj hipoteki (roszczenia) 4				
Suma (słownie), waluta 5729,64 (PIĘĆ TYSIĘCY SIĘDMSET DWA DZIESIĘCIA DZIEWIĘĆ 64/100) ZŁ				
Wierzytelności i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. ZABEZPIECZENIE TRZY TYSIĄCE DWIE DZIESIĘCIA SZESZCZÓDZIESIAT OSIEM 90/100) ZŁ				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756				
Lp. 8. ---				
Numer hipoteki (roszczenia) 8				
Rodzaj hipoteki (roszczenia) 4				
Suma (słownie), waluta 23868,00 (DWAJĄDZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE DWIE DZIESIĘCIA SZESZCZÓDZIESIAT OSIEM 90/100) ZŁ				
Wierzytelności i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS, FUZ ORAZ FR FS I FGSP ZA OKRES OD 2019/08 DO 2019/10				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej ---				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego nie ma wpływu na wartość nieruchomości. Obciążenia te zostaną pominięte w procesie wyceny. Zlecający wycenę zamierza wykorzystać nieruchomość do egzekucji należności pieniężnej. W związku z powyższym określeniu podlega wartość, dla aktualnego sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem nieruchomości według stanu z dnia oględzin nieruchomości.

5.2 Opis nieruchomości

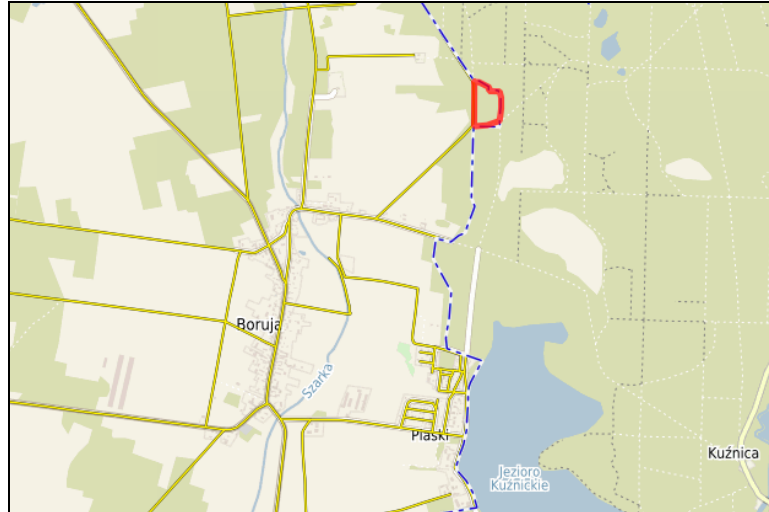
Lokalizacja ogólna: Gmina Siedlec leży przy zachodniej granicy województwa wielkopolskiego i jest jedną z trzech gmin w powiecie wolsztyńskim. Administracyjnym i gospodarczym centrum gminy jest Siedlec. Położenie geograficzne gminy jest gospodarczo bardzo korzystne i atrakcyjne turystycznie. Siedlec leży w odległości: 10 km od Wolsztyna, 80 km od Poznania - siedziby województwa, ośrodka rozwoju regionalnego, centrum akademickiego i naukowego, 55 km od Zielonej Góry i 190 km od Berlina. Dużym atutem gminy jest stosunkowo mała odległość od dwóch ważnych przejść granicznych Słubic (100 km) i Gubina (110 km). Przez teren gminy przechodzą następujące drogi: krajowa nr 32 Poznań - Zielona Góra (10,6 km), wojewódzka Wolsztyn - Babimost (12,5 km) oraz drogi powiatowe (86,2 km). Znajduje się tutaj linia kolejowa Leszno - Zbąszynek z przystankami w Tuchorzy i Belęcinie. W sąsiedztwie gminy znajduje się ważny węzeł kolejowy w Zbąszynku. Natomiast w Babimoście jest port lotniczy przystosowany do przyjmowania wszystkich typów samolotów¹.



¹ Informacje pozyskane z <http://www.siedlec.pl>

Lokalizacja szczegółowa: Nieruchomości stanowiące przedmiot wyceny zlokalizowane są na obszarze zalesionym.

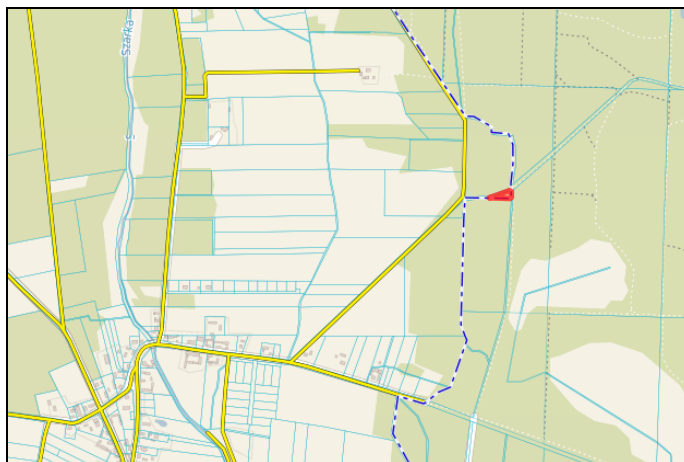
- Lokalizacja działki oznaczonej numerem 689



Działka zlokalizowana na obszarze w całości wykorzystywanym pod teren leśny. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni nieutwardzonej – polnej. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, stanowią tereny leśne oraz tereny upraw polowych. W dalszej odległości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej.



- Lokalizacja działki oznaczonej numerem 693.

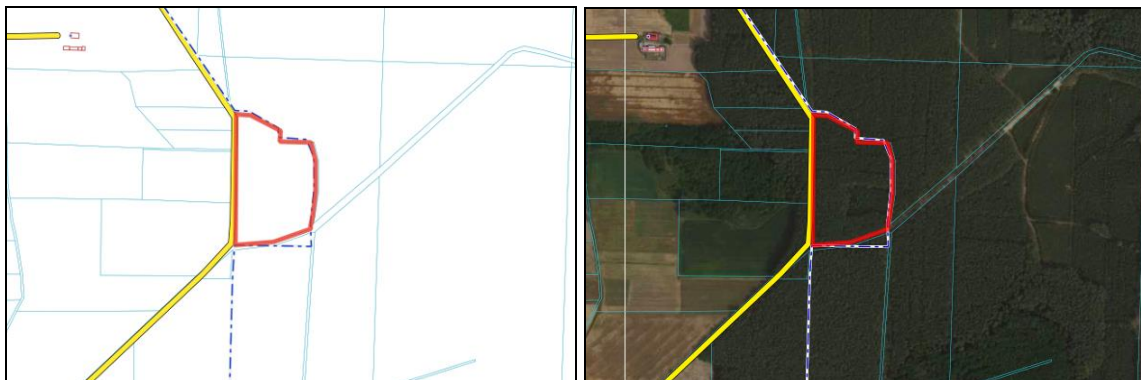


Działka zlokalizowana na obszarze w całości wykorzystywanym pod tereny leśne. Działka z bezpośrednim dostępem do drogi o nawierzchni nieutwardzonej – polnej. Najbliższe otoczenie nieruchomości, stanowiącej przedmiot wyceny, stanowią tereny leśne oraz tereny upraw polowych. W dalszej odległości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej.



5.3 Opis wycenianej nieruchomości:

5.3.1. Działka stanowiąca przedmiot wyceny, oznaczona numerem ewidencyjnym 689 posiada powierzchnię 2,51ha. Oznaczenie nieruchomości użytku - Ls VI.



Działka płaska bez większych wzniesień, posiada kształt nieregularny, nieogrodzona zlokalizowana bezpośrednio przy drodze wewnętrznej leśnej. Działka zlokalizowana w kompleksie leśnym działek sąsiadujących z terenami leśnymi i rolnymi. Brak jakichkolwiek zabudowań w pobliżu nieruchomości wycenianej. Odległość działki od drogi lokalnej o nawierzchni utwardzonej wynosi 680,00m. Gmina Siedlec zaliczona jest do I okręgu podatkowego. Opis taksacyjny działki zgodnie z Uproszczonym planem urządzenia lasów Wsi Boruja przedstawia się następująco:

Pododdział 2-689	Gatunek	Wiek	Wiek na dzień wyceny	Bonitacja	Powierzchnia	z
6-a	SO	30	35	I	0,49	0,9
6-b	SO	37	42	I	0,43	0,9
6-c	SO	14	19	II	0,35	1,0
6-d	SO	55	60	II	1,24	0,9

Wiek rębności dla drzewostanu określono zgodnie z informacjami z nadleśnictwa Wolsztyn:

1. Sosna 100 lat,

Przeprowadzone oględziny na terenie nieruchomości jak również wywiad terenowy potwierdził opis taksacyjny ponadto w toku wizji terenowej opisano cechy wycenianego gruntu leśnego.

Lp.		Cechy rynkowe	Ocena	Vi	8
1	v ₁	Możliwość przeprowadzenia zrywki	b. dobra dobra średnia trudna b. trudna	+ 0,20 + 0,10 0,00 - 0,10 - 0,20	+ 0,20
2	v ₂	Stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego	b. dobra dobra część. Zdegradowana znacznie zdegradowana	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,10
3	v ₃	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu	nie występuje uszkodzenia słabe uszkodzenia średnie uszkodzenia silne	+ 0,20 + 0,05 - 0,10 - 0,20	+ 0,20
4	v ₄	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	b. dobra dobra średnia słaba	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,10
5	v ₅	Jakość drogi dojazdowej	b. dobra dobra niska brak	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,05
6	v ₆	Sąsiedztwo użytków przyległych	b. korzystne korzystne niekorzystne	+ 0,05 0,00 - 0,05	+ 0,05
7	v ₇	Walory rekreacyjne nieruchomości	b. duża przydatność duża przydatność mała przydatność nieprzydatne	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	- 0,05
8	v ₈	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05	+ 0,05
9	v ₉	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05	+ 0,05
Razem					+0,75





5.3.2. Działka stanowiąca przedmiot wyceny, oznaczona numerem ewidencyjnym 693 posiada powierzchnię 0,09ha. Oznaczenie nieruchomości w opisie użytku -Ls VI.



Działka płaska bez większych wzniesień, posiada kształt nieregularny zbliżony do trójkąta prostokątnego. Działka nieogrodzona zlokalizowana bezpośrednio przy drodze wewnętrznej leśnej nieutwardzonej. Działka zlokalizowana w kompleksie leśnym działek sąsiadujących z terenami leśnymi i rolnymi. Brak jakichkolwiek zabudowań w pobliżu nieruchomości wycenianej. Odległość działki od drogi lokalnej o nawierzchni utwardzonej wynosi 700,00m. Gmina Siedlec zaliczona jest do I okręgu podatkowego. Opis taksacyjny działki zgodnie z Uproszczonym planem urządzenia lasów Wsi Boruja przedstawia się następująco:

Pododdział 2-693	Gatunek	Wiek	Wiek na dzień wyceny	Bonitacja	Powierzchnia	z
f	SO	75	80	II	0,09	0,80

Wiek rębności dla drzewostanu określono zgodnie z informacjami z nadleśnictwa Wolsztyn:

1. Sosna 100 lat,

Przeprowadzone oględziny na terenie nieruchomości jak również wywiad terenowy potwierdził opis taksacyjny ponadto w toku wizji terenowej opisano cechy wycenianego gruntu leśnego.

Lp.		Cechy rynkowe	Ocena	Vi	8	
1	v ₁	Możliwość przeprowadzenia zrywki	b. dobra dobra średnia trudna b. trudna	+ 0,20 + 0,10 0,00 - 0,10 - 0,20	+ 0,20	
2	v ₂	Stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego	b. dobra dobra część. Zdegradowana znacznie zdegradowana	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,10	
3	v ₃	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu	nie występuje uszkodzenia słabe uszkodzenia średnie uszkodzenia silne	+ 0,20 + 0,05 - 0,10 - 0,20	+ 0,20	
4	v ₄	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	b. dobra dobra średnia słaba	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,10	
5	v ₅	Jakość drogi dojazdowej	b. dobra dobra niska brak	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,05	
6	v ₆	Sąsiedztwo użytków przyległych	b. korzystne korzystne niekorzystne	+ 0,05 0,00 - 0,05	+ 0,05	
7	v ₇	Walory rekreacyjne nieruchomości	b. duża przydatność duża przydatność mała przydatność nieprzydatne	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	- 0,05	
8	v ₈	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05	+ 0,05	
9	v ₉	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05	+0, 05	
Razem						+0,75





5.4 Oznaczenie w ewidencji gruntów działka

STAROSTA WOLSZTYŃSKI ul. 5 Stycznia 5 64-200 Wolsztyn GK.6621.2053.2022		Województwo: Województwo Wielkopolskie Powiat: Powiat Wolsztyn Jednostka ewidencyjna: Gmina Siedlec Obręb ewidencyjny: 302902_2.0002, Boruja Miejscowość: Boruja					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2022-09-20 11:33:04							
Jednostka rejestrowa gruntów: 302902_2.0002.G93							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.1 Strąk Tadeusz Władysław rodzice: Bronisław, Urszula PESEL: 65071504172 Zam. 64-232 NOWY TOMYŚL Boruja Nowa 33					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	689		Lasy	LsVI	2.51	2.51	PO1E/00001325/4
Identyfikator działki: 302902_2.0002.689							
1	693		Lasy	LsVI	0.09	0.09	PO1E/00001325/4
Identyfikator działki: 302902_2.0002.693							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.60							

5.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec *Uchwała XXXVII/202/2021 z dnia 2021-11-30 teren na którym zlokalizowane są przedmiotowe działki przeznaczony jest pod las.*

6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY ORAZ UWARUNKOWANIA PRAWNE

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, wartość nieruchomości określono, dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość rynkową nieruchomości na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomości Art. 151 stanowi, iż „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”.

W wyniku dokonanej analizy rynku lokalnego i ponadlokalnego stwierdzono brak nieruchomości podobnych do wycenianej, będących przedmiotem obrotu rynkowego tak, aby móc zastosować podejście porównawcze. Na podstawie powyższego **nie ma możliwości, określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej w podejściu porównawczym.**

Wartość gruntu leśnego oszacowano zgodnie z RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego:

„§ 18. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów. ust. 2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.

Art. 135 ust. 5 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.”.

W nawiązaniu do powyższego brak jest jakichkolwiek metodycznych rozwiązań i wskazówek dotyczących wyceny drzewostanów leśnych. Należy uznać przy braku innych wytycznych za właściwe postępowanie zgodnie z – Standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych V.6. W przypadku stosowania Standard V.6 w pkt. 5.8 istnieje zalecenie korzystania z „*Tablic wskaźników wartości drzewostanów*” opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, T. Trampler), na który to standard oraz tablice powołuje się prof. Andrzej Nowak w swoim opracowaniu pt. „*Wycena nieruchomości leśnych*” wydanie IX poprawione i uzupełnione Olsztyn 2020/2021. W nawiązaniu do powyższego do wyceny przyjęto metodę określenia wartości drzewostanów leśnych z zastosowaniem Tablic wskaźników wartości drzewostanów. Do określania wartości drzewostanu leśnego według wartości drewna na pniu przyjęto cenę 1m³ przelicznika, tj. cenę 1m³ drewna tartacznego iglastego WBO₂ z rynku lokalnego (bez podatku VAT).

Metoda wskaźników szacunkowych gruntów

Z uwagi na dokonaną szeroką analizę rynku nieruchomości leśnych (analiza objęła obszar rynku zarówno lokalny, regionalny a nawet krajowy) nie znaleziono miarodajnych transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej, tak aby zastosować podejście porównawcze. Wobec powyższego zgodnie z §18 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wykorzystano metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

„§ 18. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.
2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.

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

4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.

5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia”.

Przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntu wartość nieruchomości określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1ha gruntu i ceny 1m³ drewna. Cenę drewna, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym. Ponadto przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntu uwzględnia się w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne - 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.

Powyższe określa wzór:

$$W_{GL} = \sum_{i=1}^n N_{Szij} \times P_i \times C_{1m^3 dr} \times (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n)$$

N_{Szij} – wskaźnik szacunkowy dla i-tej grupy typu siedliskowego lasów oraz j-tego okręgu podatkowego

P - powierzchnia nieruchomości leśnej w i-tej grupie typu siedliskowego

C – cena 1m³ drewna, z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości

v_1, v_2, \dots, v_n - współczynniki korekcyjne uwzględniające cechy wycenianego gruntu leśnego

Szacowany grunt znajduje się w I okręgu podatkowym – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych [Dz. U. nr 143, poz. 1614 z p. zm.].

Tabela. Wskaźniki szacunkowe gruntów stanowiących lasy.

Okręg podatkowy	Wskaźnik szacunkowe (N_{szij}) wyrażone w m ³ drewna z 1 ha gruntu leśnego dla poszczególnych grup typów siedliskowych lasów				
	1	2	3	4	5
I	31	26	23	14	9
II	29	24	21	13	8
III	26	22	19	12	7
IV	23	19	17	11	6

Poszczególne grupy typów siedliskowych lasu tworzą:

grupa 1: lasy: świeży, wilgotny, łąkowy i górski oraz ols jesionowy i ols górski,

grupa 2: lasy mieszane: świeży, wilgotny i bagienny, wyżynny, górski i ols,

grupa 3: bory mieszane: świeży, wilgotny, bagienny, wyżynny i górski,

grupa 4: bory: świeży, wilgotny, górski,

grupa 5: bory: suchy i bagienny.

Do oszacowania wartości gruntu przyjęto następujące dane wyjściowe pozyskane z Nadleśnictwa Wolsztyn:

Lp.	Temat	Wartość średnia
1.	Cena drewna jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjęto z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.	393,47zł/m³

Technika wskaźnikowa dla drzewostanu

Dla drzewostanów, które wytworzyły sortymenty użytkowe drewna [starsze od 20 lat] wartość ich oblicza się stosując wzór:

$$W = W_S \times Z \times P \times C \times U$$

gdzie:

- W wartość drzewostanu wg spodziewanej wartości drewna w złotych
- W_S wskaźnik wartości 1ha drzewostanu na pniu wyrażony w m^3 SO tartacznej II klasy jakości, zależny od gatunku, bonitacji, wieku i wieku rębności drzewostanu odczytany z tablic wskaźników opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, T. Trampler),
- Z stopień zadrzewienia,
- P pole powierzchni drzewostanu w ha,
- C cena $1m^3$ drewna tartaczego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego do miejsca położenia nieruchomości,
- U wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki obliczony ze wzoru:
- $U = 1 - [(K_p + K_z) / C]$, gdzie K_p – koszt pozyskania; K_z – koszt zrywki

Wartość wskaźnika redukcyjnego wynosi:

$$U = 1 - [(42,61\text{zł}/m^3 / 519,90\text{zł}/m^3)] = 0,9180$$

Do oszacowania wartości drzewostanu przyjęto następujące dane wyjściowe:

Lp.	Temat	Wartość średnia
1.	C -cena $1m^3$ drewna tartaczego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego do miejsca położenia nieruchomości,	519,90 zł/ m^3
2	koszty pozyskania i zrywki	42,61zł/ m^3
3	wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki -U	0,9180

Dla drzewostanów, które nie wytworzyły użytkowego sortymentu drewna [wiek drzewostanu do 20 lat] – została ustalona w oparciu o koszty odtworzenia przy użyciu techniki wskaźnikowej.

$$W = W_K \times Z \times P \times C \times U \times k_1$$

gdzie:

- W wartość drzewostanu wg spodziewanej wartości drewna w złotych
- W_K wskaźnik wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację 1ha drzewostanu wyrażony w m^3 So tartacznej II klasy jakości, zależny od gatunku, bonitacji, wieku i wieku drzewostanu odczytany z tablic wskaźników opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, T. Trampler),
- Z stopień zadrzewienia,
- P pole powierzchni drzewostanu w ha,
- C cena $1m^3$ drewna tartaczego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego do miejsca położenia nieruchomości,
- U wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki obliczony ze wzoru:
- $U = 1 - [(K_p + K_z) / C]$, gdzie K_p – koszt pozyskania; K_z – koszt zrywki

k_1 = współczynnik uwzględniający jakość hodowlaną drzewostanu,

$k_1 = 1,0$ jakość bardzo dobra i dobra

$k_1 = 0,90$ jakość zadawalająca

$k_1 = 0,80$ jakość zła

7. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Oszacowanie działki oznaczonej w ewidencji jako działka 689

7.1.1 Oszacowanie wartości gruntu W_{GL}

$$W_{GL} = \sum_{i=1}^n N_{Szij} \times P_i \times C_{1m^3 dr} \times (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n)$$

N_{Szij} – wskaźnik szacunkowy dla i-tej grupy typu siedliskowego lasów oraz j-tego okręgu podatkowego

P – powierzchnia nieruchomości leśnej w i-tej grupie typu siedliskowego

C – cena $1m^3$ drewna, z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości

v_1, v_2, \dots, v_n - współczynniki korekcyjne uwzględniające cechy wycenianego gruntu leśnego.

Lp.		Cechy rynkowe	Ocena	V_i	8
1	v_1	Możliwość przeprowadzenia zrywki	b. dobra dobra średnia trudna b. trudna	+ 0,20 + 0,10 0,00 - 0,10 - 0,20	+ 0,20
2	v_2	Stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego	b. dobra dobra część. Zdegradowana znacznie zdegradowana	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,10
3	v_3	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu	nie występuje uszkodzenia słabe uszkodzenia średnie uszkodzenia silne	+ 0,20 + 0,05 - 0,10 - 0,20	+ 0,20
4	v_4	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	b. dobra dobra średnia słaba	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,10
5	v_5	Jakość drogi dojazdowej	b. dobra dobra niska brak	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,05
6	v_6	Sąsiedztwo użytków przyległych	b. korzystne korzystne niekorzystne	+ 0,05 0,00 - 0,05	+ 0,05
7	v_7	Walory rekreacyjne nieruchomości	b. duża przydatność duża przydatność mała przydatność nieprzydatne	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	- 0,05
8	v_8	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05	+ 0,05
9	v_9	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05	+0, 05
				Razem	+0,75

Określenie wskaźnika	Dane / wielkość wskaźnika
N – wskaźnik szacunkowy dla typu siedliskowego lasu B_{MŚW} I okręg podatkowy	14,00 m³ dr/ha
P – powierzchnia gruntu leśnego	2,51ha
C- cena drewna jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjęto z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości – Nadleśnictwo Wolsztyn.	393,47 zł/m³ dr
V ₁ - możliwość przeprowadzenia zrywki	+ 0,20
V ₂ - stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego	+ 0,10
V ₃ - położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu	+ 0,20
V ₄ - położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	+ 0,10
V ₅ - jakość drogi dojazdowej	+ 0,05
V ₆ - sąsiedztwo użytków przyległych	+ 0,05
V ₇ - walory rekreacyjne nieruchomości	+0,05
V ₈ - występowanie szkodnika pierwotnego	+0,05
V ₉ - występowanie szkodnika wtórnego	+ 0,05
Suma	+0,75
Wartość gruntu wynosi wg wzoru $\sum(N_{szij} \times P_i) \times C_{1m^3 dr} \times (1+v_1 + v_2 + \dots + v_n)$	
Obliczona wartość	24 196,44zł

przyjęto w zaokrągleniu do pełnych setek złotych

$$W_{GL} = 24\ 200,00zł$$

Słownie: dwadzieścia cztery tysiące dwieście złotych 00/100 złotych.

2 Oszacowanie wartości drzewostanu

Pododdział	Gatunek	Wiek	Wiek +k	Bonitacja	Pow.	z	Typ. drzewostanu	% z.cz.	Wskaźnik Ws	Wskaźnik Wk	k	Ws x z.cz.	Cena	U	WD	
a	SO	30	35	I	0,49	0,9	SO	1	63,70				519,90	0,9180	13 407,28 zł	
b	SO	37	42	I	0,43	0,9	SO	1	88,54				519,90	0,9180	16 353,59 zł	
c	SO	14	19	II	0,35	1,0	SO	1		143,80	0,90		519,90	0,9180	21 618,82 zł	
d	SO	55	60	II	1,24	0,9	SO	1	121,00				519,90	0,9180	64 448,39 zł	
														Suma		115 828,07 zł

przyjęto w zaokrągleniu do pełnych setek złotych

WD = 116 000,00zł

Słownie: sto szesnaście tysięcy złotych 00/100 złotych.

Wartość łączna wynosi: $W_{\text{Nieruchomości}} = W_{\text{GL}} + W_{\text{D}}$,

gdzie

$W_{\text{Nieruchomości}}$ - wartość nieruchomości leśnej

W_{GL} - wartość gruntu

W_{D} - wartość drzewostanu

Wartość łączna wynosi: $W_{\text{Nieruchomości}} = 24\ 200,00\ \text{zł} + 116\ 000,00\ \text{zł} = 140\ 200,00\ \text{zł}$

przyjęto w zaokrągleniu do pełnych złotych

$$W_{\text{Nieruchomości}} = 140\ 200,00\ \text{zł}$$

Słownie: sto czterdzieści tysięcy dwieście złotych 00/100 złotych.

7.2 Oszacowanie działki oznaczonej w ewidencji jako działka 693

7.2.1 Oszacowanie wartości gruntu W_{GL}

$$W_{\text{GL}} = \sum_{i=1}^n N_{\text{Szij}} \times P_i \times C_{1\text{m}^3\text{dr}} \times (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n)$$

N_{Szij} – wskaźnik szacunkowy dla i-tej grupy typu siedliskowego lasów oraz j-tego okręgu podatkowego

P - powierzchnia nieruchomości leśnej w i-tej grupie typu siedliskowego

C – cena 1m^3 drewna, z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości

v_1, v_2, \dots, v_n - współczynniki korekcyjne uwzględniające cechy wycenianego gruntu leśnego.

Lp.		Cechy rynkowe	Ocena	V_i	8
1	v_1	Możliwość przeprowadzenia zrywki	b. dobra dobra średnia trudna b. trudna	+ 0,20 + 0,10 0,00 - 0,10 - 0,20	+ 0,20
2	v_2	Stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego	b. dobra dobra część. Zdegradowana znacznie zdegradowana	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,10
3	v_3	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu	nie występuje uszkodzenia słabe uszkodzenia średnie uszkodzenia silne	+ 0,20 + 0,05 - 0,10 - 0,20	+ 0,20
4	v_4	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	b. dobra dobra średnia słaba	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	+ 0,10
5	v_5	Jakość drogi dojazdowej	b. dobra dobra niska	+ 0,10 + 0,05 - 0,05	+ 0,05

			brak	- 0,10	
6	v ₆	Sąsiedztwo użytków przyległych	b. korzystne korzystne niekorzystne	+ 0,05 0,00 - 0,05	+ 0,05
7	v ₇	Walory rekreacyjne nieruchomości	b. duża przydatność duża przydatność mała przydatność nieprzydatne	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10	- 0,05
8	v ₈	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05	+ 0,05
9	v ₉	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05	+0, 05
				Razem	+0,75

Określenie wskaźnika	Dane / wielkość wskaźnika
N – wskaźnik szacunkowy dla typu siedliskowego lasu Bmśw	14,00 m³ dr/ha
I okrąg podatkowy	
P – powierzchnia gruntu leśnego	0,09ha
C- cena 1m ³ drewna jako średnia ważona z uwzględnieniem sortymentów użytkowych pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki z trzech ostatnich lat [Nadleśnictwo Babimost]	393,47zł/m³ dr
V ₁ - możliwość przeprowadzenia zrywki	+ 0,20
V ₂ - stan zagospodarowania i stopień degradacji siedliska leśnego	+ 0,10
V ₃ - położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu	+ 0,20
V ₄ - położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	+ 0,10
V ₅ - jakość drogi dojazdowej	+ 0,05
V ₆ - sąsiedztwo użytków przyległych	+ 0,05
V ₇ - walory rekreacyjne nieruchomości	+0,05
V ₈ - występowanie szkodnika pierwotnego	+0,05
V ₉ - występowanie szkodnika wtórnego	+ 0,05
Suma	+0,75

Wartość gruntu wynosi wg wzoru

$$\sum(N_{S_{zij}} \times P_i) \times C_{1m}^3 \text{ dr} \times (1+v_1 + v_2 + \dots + v_n)$$

Obliczona wartość

867,60zł

przyjęto w zaokrągleniu

$$W_{GL} = 900,00zł$$

Słownie: dziewięćset złotych 00/100 złotych.

Oszacowanie wartości drzewostanu

Pododdział	Gatunek	Wiek	Wiek +k	Bonitacja	Pow.	z	Typ. drzewostanu	% z.cz.	Wskaźnik Ws	Wskaźnik Wk	k	Ws x z.cz.	Cena	U	WD
2-693	SO	75	80	II	0,09	0,8	SO	1	165,8				519,9	0,918	5 697,44 zł

przyjęto w zaokrągleniu do pełnych setek złotych

WD = 5 700,00zł

Słownie: pięć tysięcy siedemset złotych 00/100 złotych.

Wartość łączna wynosi: $W_{\text{Nieruchomości}} = W_{\text{GL}} + W_{\text{D}}$,

gdzie

$W_{\text{Nieruchomości}}$ - wartość nieruchomości leśnej

W_{GL} - wartość gruntu

W_{D} - wartość drzewostanu

Wartość łączna wynosi: $W_{\text{Nieruchomości}} = 900,00\text{zł} + 5 700,00\text{zł} = 6 600,00\text{zł}$

przyjęto w zaokrągleniu do pełnych złotych

$W_{\text{Nieruchomości}} = 6 600,00\text{zł}$

Słownie: sześć tysięcy sześćset złotych 00/100 złotych.

8. ANALIZA, WNIOSKI OTRZYMANEGO WYNIKU

W wyniku przeprowadzonych obliczeń uzyskano wartość poszczególnych nieruchomości w wysokości:

1. Dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 689.

Lp.	Rodzaj wartości	Wartość	Słownie
1	W _{GL} - wartość gruntu	24 200,00zł	Słownie: dwadzieścia cztery tysiące dwieście złotych 00/100 złotych.
2	W _D - wartość drzewostanu	116 000,00zł	Słownie: sto szesnaście tysięcy złotych 00/100 złotych.
3	Wartość nieruchomości leśnej	140 200,00zł	Słownie: sto czterdzieści tysięcy dwieście złotych 00/100 złotych.

2. Dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 693

Lp.	Rodzaj wartości	Wartość	Słownie
1	W _{GL} - wartość gruntu	900,00zł	Słownie: dziewięćset złotych 00/100 złotych.
2	W _D - wartość drzewostanu	5 700,00zł	Słownie: pięć tysięcy siedemset złotych 00/100 złotych.
3	Wartość nieruchomości leśnej	6 600,00zł	Słownie: sześć tysięcy sześć set złotych 00/100 złotych.

Wartość ta odzwierciedla atrybuty nieruchomości szacowanych i określona została na podstawie wizji dokonanej na nieruchomości, jak również na podstawie dokonanej szczegółowej analizy rynku nieruchomości i dostępnych materiałów źródłowych.

IV. KLAUZULE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny,
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie „Określenie celu wyceny”,
- Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,
- Wycena opiera się na wizji lokalnej nieruchomości oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę,
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości,
- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów,
- Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu,
- Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku, gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości,
- Otrzymana wartość określona została wg. stanu i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego,
- **Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatków, ani innych opłat jakie należy ponieść w związku z dokonaniem transakcji sprzedaży w tym podatku VAT.**

Chorzemin, dnia 05.12.2022

Opracował: Gliwa Łukasz

V. ZAŁĄCZNIKI

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

ZAŁĄCZNIK 1: WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW. 33

ZAŁĄCZNIK 2: POLISA OC 35

Chorzemin 164.

64-200 Wolsztyn

Tel: 692840604

REGON:300090904 NIP: 7661045948

Załącznik 1: Wypis z rejestru gruntów.

STAROSTA WOLSZTYŃSKI ul. 5 Stycznia 5 64-200 Wolsztyn GK.6621.2053.2022		Województwo: Województwo Wielkopolskie Powiat: Powiat Wolsztyn Jednostka ewidencyjna: Gmina Siedlec Obręb ewidencyjny: 302902_2.0002, Boruja Miejscowość: Boruja					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2022-09-20 11:33:04							
Jednostka rejestrowa gruntów: 302902_2.0002.G93							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.1					
Strąk Tadeusz Władysław rodzice: Bronisław, Urszula PESEL: 65071504172 Zam. 64-232 NOWY TOMYŚL Boruja Nowa 33							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	689		Lasy	LsVI	2.51	2.51	PO1E/00001325/4
Identyfikator działki: 302902_2.0002.689							
1	693		Lasy	LsVI	0.09	0.09	PO1E/00001325/4
Identyfikator działki: 302902_2.0002.693							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.60							

W dniu: 20.09.2022

dokument sporządzony przez: Joanna Lenz-Rabiega

Chorzemin 164.

64-200 Wolsztyn

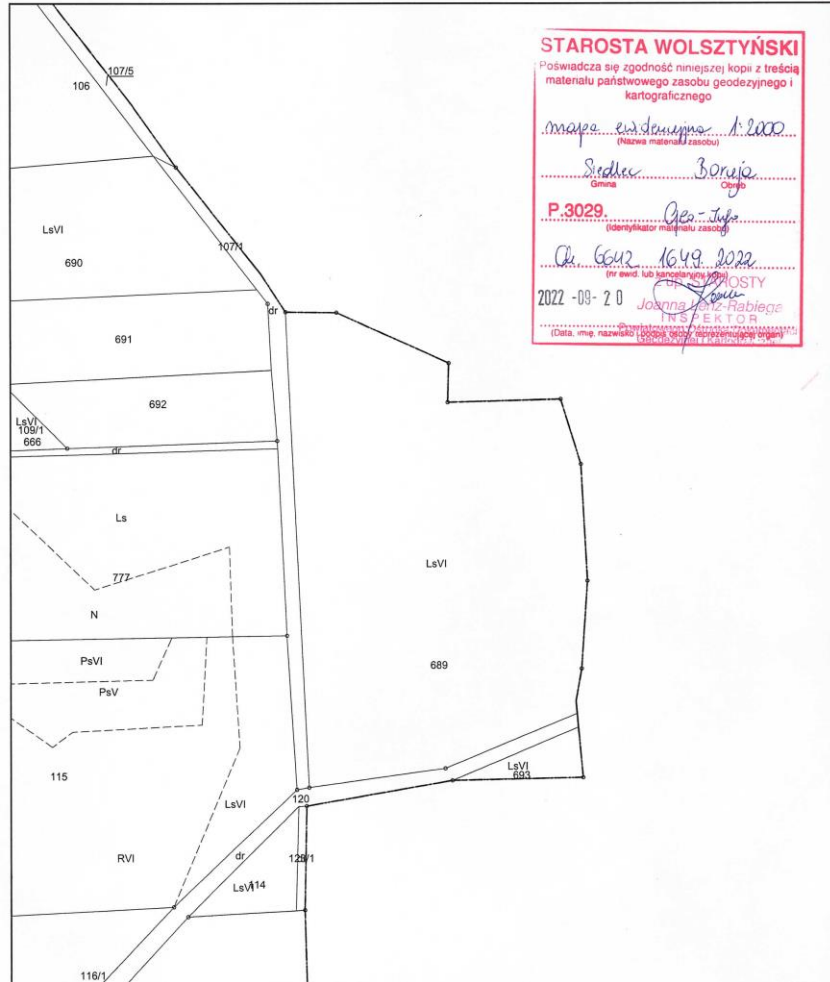
Tel: 692840604

REGON:300090904 NIP: 7661045948

Wycinek mapy ewidencyjnej
Skala 1:2000

Sekcja 5.173.30.02

Gmina Siedlec
Obręb: Boruja
wyk.: Joanna Lenz-Rabiega



Załącznik 2: Polisa OC



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biurowyceny Nieruchomości Ekspert Gliwa
Łukasz**

64-200 Wolsztyn, Chorzemin 164

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013367

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/11/2022 - 27/11/2023

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

stównie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 462.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Załącznik 3: Uproszczony Plan Urządzenia Lasu

**UPROSZCZONY
PLAN URZĄDZENIA LASU**

WSI

BORUJA

**GMINA SIEDLEC, POWIAT WOLSZTYŃSKI,
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE**

NA OKRES: 01.01.2017– 31.12.2026 r.

Wykonawca:

PUP-I „PRO-LAS”

ul. Marcinkowskiego 7A/6,

66-400 Gorzów Wlkp.

tel. 601 723469

**STAROSTWO POWIATOWE
w Wolsztynie**

ul. 5 Stycznia 5

64-200 Wolsztyn

**ZGODNOSC KOPCOWANIE Z up. STAROSTY
Z ORYGINAŁEM STWIERDZONO**

Numer w rejestrze gruntów	Nazwisko imię/Nazwa, adres właściciela	Numer działki	Oddział i pododdział	Gat. główny	Wiek	Bonit.	Powierzchnia [ha]		Zapas [m ³]	Planowane zadania	Powierz. [ha]	Do pozysk. w użytk. [m ³]		Aktualizacja opisu i uwagi
							Lesna zales.	Lesna niezales.				przebrnym	rebrnym	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
689	STAROSTWO POWIATOWE w Wolsztynie ul. 5 Stycznia 5 64-200 Wolsztyn		2-d 2-f	AK SO	30 50	III I	0,15 0,18		14 43	PIEL TW TP	0,20 0,15 0,18	1 4		
RAZEM:														
			4-f	SO	75	II	0,55		165	TP	0,55	17		
			4-l	SO	55	III	0,33		66	TP	0,33	7		
			4-j	SO	75	II	0,11		33	TP	0,11	3		
			4-k	SO	16	II	0,33			CP	0,33			
			4-b	SO	35	I	0,22		36	TW	0,22	2		
			4-c	SO	13	II	0,28			CP	0,28			
			4-d	SO	65	II	0,27		73	TP	0,27	7		
			4-f	SO	3	II	0,50			POPR PIEL CW	0,10 0,50 0,50			
			4-g	SO	105	III	0,39		94	IB AGROT ODN-ZRB PIEL	0,39 0,39 0,39 0,39	4		
			4-h	SO	19	I	0,23		27	CP-P	0,23	4		
			4-l	SO	55	II	0,26		62	TP	0,26	6		
			8-ax	SO	55	I	1,91		556	TP	1,91	46	94	
			8-bx	SO	70	I	0,69		235	TP	0,69	35		30% B5w, 10% LM5w
RAZEM:														
			6-a	SO	30	I	0,49		894	TW	0,49	7		
			6-b	SO	37	I	0,43		86	TW	0,43	13		
			6-c	SO	14	II	0,35			CP	0,35			

Wolsztyn, dnia
 KIEROWNIK
 STAROSTWO POWIATOWE
 ul. 5 Stycznia 5
 64-200 Wolsztyn

Strak Tadeusz [1]
 64-300 Borujna Nowa 33
 [udział: 1/1]

689

689

689

689

689

689

689

689

689

689

1	2	3	4	Opis i powierzenia lasu							Zadania w zakresie gospodarki leśnej				15
				5	6	7	Powierzenia [ha]		10	11	12	Do pozysk. w użytk. [m ³]			
Gat. główny	Wiek	Bonit.	Leśna zales.				Leśna niezales.	Zap. [m ³]				Planowane zadania	Powierz. [ha]	p-rbnym	rebnym
G95	RAZEM:	7-c	SO	55	I		0,45		135	TP	0,40	52	14	na 30% Bśw	
		1-d	SO	90	III		0,95		247	IB	0,90	14	247		
G98	RA	1-f	SO	35	I		0,32		61	TW	0,32	9			
		2-f	SO	50	I		0,22		53	TP	0,22	5			
G103	RA	10-f	SO	55	II		1,49		361	TP	1,33	14	247	20% Bśw	
		10-g	SO	65	II		0,07		19	TP	0,07	2			
		10-h	SO	43	II		0,34		88	TP	0,34	7			
		10-c	SO	60	II		1,74		446	TP	0,36	45		10% Bśw	
G104	R/	10-d	SO	90	II		0,31		90	IB	0,31	10	90	20% Bśw	
		2-a	OL	60	II		0,66		190	IB	0,14	10	90		
G106	RA	2-a	OL	60	II		0,14		41	AGROT	0,14	41			
										ODN-ZRB	0,14				
									PIEL	0,14					

STAROSTWO POWIATOWE
 w Wolsztynie
 ul. 5 Syczyna 5
 64-200 Wolsztyn
 Z ORGANIZACJĄ STARSOS
 Wolsztyn, dnia 27.07.2014 r.
 Beata Pawlac
 PEŁNOMOCNIK WYD.
 Gospodarki Nieruchomościami
 i Chrony Środowiska

Oddział i pododdział	Powierzchnia [ha]			Opis siedliska, drzewostanu i pow. nieleśnej						Elementy taksacyjne														Wskazania gospodarcze			
	leśna	zales.	niezales.	TSL Rodzaj pow. Pokrywa	Wiek doj. rębnej GTD D-stany ochr.	Cechy d-stanu Przyczyna uszk. Stopień uszk.	Warstwa	Gatunek	Wiek	Zadrzewienie	Zwarcie	Pierśnica [cm]	Wys. [m]	Bonitacja	Grubizna [m ³]		Planowanie		Do pozysk. [m ³]	Wykonanie							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			20						
6 -g	0,13			BŚW D-STAN ZAD	80 SO	DRZ SZT	RAZEM: DRZEW	10 SO							265	24	TP	0,13	4								
6 -h	0,04			BMSW D-STAN ZAD	80 SO	DRZ SZT	RAZEM: DRZEW	8 SO 2 BRZ	55 50	0,9	UM	22 20	20 19	I II	320 240	42 10	TP	0,04	4								
6 -i	0,99			BMSW D-STAN ZAD	80 SO	DRZ SZT	RAZEM: DRZEW	10 SO PJD BRZ	55 55	0,9	UM	23 21	21 1	300 300	297	TP	0,99	45									
				wyzdela się posusz																							
				RAZEM: 285 12 1																							
				RAZEM: 300 297 1																							
				RAZEM: 300 297 45																							

STAROSTWO POWIATOWE
w Wolsztynie

