

Biuro Wycen Nieruchomości
Robert Michalak
ul. Sucharskiego 36, 63-000 Środa Wlkp.
tel. 61 285 08 89, kom. 696 083 194
NIP 7861474625 REGON 302106561

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej leśnej,
położonej w Plancie, gmina Narewka
(działka ewidencyjna nr 387, KW BI2P/00028003/2)



Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej leśnej,
określona na dzień 10 stycznia 2018 roku wynosi:

W = 196 000 zł

Autor operatu



Środa Wlkp., dnia 10 stycznia 2018 roku

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Zakres wyceny
2. Cel wyceny
3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny
 - 3.1. Podstawy formalne
 - 3.2. Podstawy prawne
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych
 - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego
5. Opis przedmiotu wyceny
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Opis nieruchomości
 - 5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości
6. Sposób wyceny
 - 6.1. Rodzaj określanej wartości
 - 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania
 - 6.2.1. Założenia do wyceny
 - 6.2.2. Sposób wyceny drzewostanu
 - 6.2.3. Sposób wyceny gruntu
7. Analiza i charakterystyka rynku
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny
 - 8.1. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego
 - 8.1.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena
 - 8.1.2. Określenie wartości współczynników korekcyjnych
 - 8.1.3. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego
 - 8.2. Określenie wartości drzewostanu
 - 8.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej leśnej
 - 8.4. Wynik końcowy wyceny
9. Klauzule i zastrzeżenia
10. Załączniki

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa leśna, położona w Plancie, gmina Narewka, województwo podlaskie. W ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest, jako działka ewidencyjna nr 387 o powierzchni 2,63 ha.

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą nr BI2P/00028003/2, prowadzoną przez IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim.

1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej leśnej.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej leśnej w celu ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.

3.1. Podstawy formalne.

Zleceniodawcą wyceny jest pani Anna Szymańska - syndyk masy upadłości Marka Barańskiego „BACO OFFICE ” w upadłości likwidacyjnej w Poznaniu.

3.2. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 2344 t.j. z późn. zm.).
- Ustawa Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1822 t.j. z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 788, z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 r., nr 143, poz. 1614).

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta nr BI2P/00028003/2, prowadzona przez IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim,

- ewidencja gruntów i budynków, prowadzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Hajnówce,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narewka,
- dane o cenach transakcyjnych, udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Hajnówce,
- uproszczony plan urządzenia lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa na okres od 01.01.2016 r. – 31.12.2025 r.,
- „Tablice wskaźników wartości drzewostanów”, opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa,
- baza danych Biura Wycen Nieruchomości R.Michalak,
- dokumenty i informacje uzyskane od zamawiającego wycenę oraz od właściciela nieruchomości,
- informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,
- oględziny nieruchomości.

3.4. Materiały pomocnicze.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), uchwalone przez PFSRM;
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości”, S. Żróbek, R. Cellmer, J. Czerkies, A. Muczyński, Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, Olsztyn 2001 r.;
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, R. Cymerman, A. Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2000 r.;
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”, S. Żróbek, M. Bełej, Educaterra, Olsztyn 2000 r.;
- „Wartość rynkowa nieruchomości”, E. Kucharska – Stasiak, Twigger, Warszawa 2001 r.;
- „Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych”, A. Hopfer, Twigger, Warszawa 2000 r.
- Publikacje i biuletyny fachowe.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

- | | |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia wyceny | 10.01.2018 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 10.01.2018 r. |
| • Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 08.01.2018 r. |
| • Data oględzin nieruchomości | 08.01.2018 r. |

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny szacowanej nieruchomości zbadano w dniu 6 stycznia 2018 roku na podstawie księgi wieczystej nr BI2P/00028003/2, prowadzonej przez IX Zamiejscowy

Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim.

Zgodnie z zapisami w w/wym. księdze wieczystej, nieruchomość stanowi własność Marka Barańskiego, udział 1/1.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia) zawiera wpis o treści „ Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, z dnia 21.12.2016 r., sygnatura akt XI GU 642/15, ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika Marka Barańskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Marek Barański „ BACO OFFICE ” w Poznaniu, NIP 781-000-11-76, REGON 632292128 ”.

W dziale IV (hipoteka) wpisana jest hipoteka przymusowa w kwocie 3 156 150, 13 zł, ustanowiona na rzecz Janusza Kalidy.

Protokół z badania powyższej księgi wieczystej stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu.

5.2. Opis nieruchomości.

Opis gruntu

Szacowana nieruchomość położona jest w Plancie, gmina Narewka, województwo podlaskie. W rejestrze ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest, jako działka ewidencyjna nr 387 o powierzchni 2,63 ha. Grunt oznaczony jest jako LsV.

Działka o regularnym kształcie, zbliżonym do prostokąta. W sąsiedztwie znajdują się grunty leśne i rolne. W dalszym otoczeniu znajdują się zabudowania gospodarcze.

Opis drzewostanu

Opis taksacyjny lasu ustalono po skonfrontowaniu w terenie, na podstawie uproszczonego planu urządzenia lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa, na okres 01.01.2016 r. – 31.12.2025 r.

Elementy opisu taksacyjnego lasu:

- siedliskowy typ lasu: bor świeży mieszany,
- gatunek: brzoza i sosna,
- wiek drzewostanu: brzoza – 47 lat, sosna 62 i 87 lat,
- przeciętna pierśnica: brzoza – 20 cm, sosna – 23 i 30 cm,
- przeciętna wysokość: brzoza – 20 m, sosna – 22 i 26 m,
- zadrzewienie: brzoza – 1,0, sosna – 0,8 i 0,9,
- zwarcie: brzoza – pełne, sosna – umiarkowane i pełne,

- bonitacja: I,
- miąższość na całej powierzchni: brzoza – 278 m³, sosna – 1600 m³,
- powierzchnia: 2,63 ha,
- wskazania gospodarcze: brzoza – TP, sosna – IB, TP,
- wiek rębności: brzoza – 60 lat, sosna – 80 lat.

5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy 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 i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 154 ust. 3 w/wym. ustawy w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2 uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Obszar, na którym usytuowana jest szacowana nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla powyższego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narewka, zatwierdzone uchwałą nr VII/66/99 Rady Gminy w Narewce, z dnia 31 sierpnia 1999 roku, z późn. zm.

Zgodnie z w/wym. studium, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze istniejących zwartych kompleksów leśnych do zachowania z zakazem zabudowy (Ls).

6. SPOSÓB WYCENY.

6.1. Rodzaj określanej wartości.

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej leśnej określono wartość rynkową. 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.

Wartość rynkową, zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może, zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych.

Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniony w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach.

W związku z tym, że szacowana nieruchomość jest nieruchomością leśną, to można przyjąć, że ten sposób użytkowania jest dla niej sposobem optymalnym i równocześnie najbardziej prawdopodobnym w przyszłości.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku oraz uwarunkowania na nim istniejące w dniu wyceny i odpowiadać kwocie, którą można uzyskać w transakcji rynkowej.

Wartość rynkową oszacowano na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz na podstawie szczegółowych regulacji metodologicznych zawartych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW).

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości, która służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego. Art. 69 nakazuje ustalenie składu masy upadłości, co następuje przez sporządzenie m. in. spisu inwentarza, wraz z którym dokonuje się oszacowania majątku wchodzącego do masy upadłości. Zgodnie z art. 311 oraz art. 318 ust. 1 likwidacja masy upadłości następuje poprzez sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości. W myśl art. 319 ust.1 biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego. Art. 320 Prawa upadłościowego nakazuje sprzedaż mienia w drodze przetargu lub aukcji w myśl przepisów Kodeksu Cywilnego. W

myśl art. 313 ust. 1 sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

Do oszacowania wartości nieruchomości, z której następuje egzekucja, zgodnie z art. 948 Kodeksu Postępowania Cywilnego jest powoływany biegły, który ma obowiązek podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wydzielenia oddzielnie na licytację.

Wartości powyższe należy podać z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążającą nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Podany wyżej zapis rozumienia wartości nieruchomości wskazuje na podobieństwo do definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w art. 150 i 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

6.2.1. Założenia do wyceny.

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy rynku, zastosowano procedurę odrębnej wyceny składników nieruchomości: gruntu i drzewostanu.

Ze względu na rodzaj nieruchomości oraz stan rynku, do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano:

- a) przy wycenie drzewostanu – podejście dochodowe, metodę zysków, technikę wskaźnikową oraz podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.
- b) przy wycenie gruntu – podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów,

Z uwagi na brak transakcji podobnymi nieruchomościami, nie można określić wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym.

6.2.2. Sposób wyceny drzewostanu.

Wycenę drzewostanu sosny przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody zysków, techniki wskaźnikowej, a drzewostanu brzozy przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, techniki wskaźnikowej.

Metoda zysków pozwala określić dochody po pozyskaniu drewna i jego sprzedaży. Jest stosowana do wyceny takich drzewostanów, których wartość drewna

możliwego do pozyskania jest wyższa od kosztów wyhodowania drzewostanu. Wartość tą można określić stosując technikę wskaźnikową lub szczegółową.

Wartość drzewostanu sosny określono wg poniższego wzoru:

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

gdzie:

W – wartość drzewostanu,

W_s – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu, wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności odczytany z „ Tablic wskaźników wartości drzewostanów ”,

Z – stopień zadrzewienia,

P – powierzchnia drzewostanu w ha,

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

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczno iglastego WBO o koszty pozyskania i zrywki.

Wartość drzewostanu brzozy określono wg poniższego wzoru:

$$W = W_k \times Z \times P \times C \times U \times k_{1,i}$$

gdzie:

W – wartość drzewostanu,

W_s – wskaźnik wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację 1 ha drzewostanu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji i wieku drzewostanu, odczytany z „ Tablic wskaźników wartości drzewostanów ”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa,

Z – stopień zadrzewienia,

P – powierzchnia drzewostanu w ha,

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

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczno iglastego WBO o koszty pozyskania i zrywki,

$K_{1,i}$ – współczynnik uwzględniający jakość hodowlaną drzewostanów.

Zgodnie z art. 135 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.

Z uwagi, że o wyborze metody szacowania decyduje porównanie wskaźników, a do obliczeń wybiera się przelicznik wyższy, dla szacowanego drzewostanu sosny wartość wskaźnika D_i jest wyższa od wskaźnika K_i , a dla brzozy wartość wskaźnika K_i jest wyższa od wartości wskaźnika D_i .

6.2.3. Sposób wyceny gruntu.

Z uwagi na brak cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, do wyceny gruntu zastosowano podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntu.

Zgodnie z § 18 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, metodą tą można stosować przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych.

Wartość gruntu określa się, jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 m³ drewna. Cenę drewna skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsc 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 rodzajów sortymentów sprzedawanego drewna. Przy określaniu typów siedliskowych lasów, wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się wg przepisów o podatku rolnym.

Zgodnie z § 19 powyższego rozporządzenia, przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględnia się następujące poszczególne cechy 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.

Wartość gruntu określono wg poniższego wzoru:

$$W_G = N \times P \times C \times (1 + r_1 + r_2 + r_3 + \dots + r_9)$$

gdzie:

W_G – wartość gruntu leśnego,

N – wskaźnik szacunkowy gruntu, wyrażony w m^3 drewna z 1 ha, ustalony przy uwzględnieniu typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego,

P – powierzchnia w ha,

C – cena 1 m^3 drewna w zł, przyjęta jako średnia ważona z ostatnich 3 lat z uwzględnieniem rodzaju sortymentów drewna, przyjęta z lokalnego rynku lub nadleśnictwa,

r_{1-9} – współczynniki korekcyjne.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

W myśl § 26 ust. 3 w/wym. rozporządzenia rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, określono rynek lokalny o następującej charakterystyce:

- rodzaj rynku: przedmiotem badania był rynek nieruchomości gruntowych leśnych,
- obszar rynku: jako teren rynku lokalnego przyjęto teren gminy Narewka oraz sąsiednich gmin,
- okres badania rynku: 01.2016 r. – 01.2018 r.

Gmina Narewka jest gminą wiejską w powiecie hajnowskim, w województwie podlaskim. Powiat hajnowski znajduje się w południowo – wschodniej części województwa podlaskiego. Obszar powiatu jest bogaty w kompleksy leśne, co sprawia, że rejon ten jest atrakcyjny pod kątem rekreacyjno – wypoczynkowym.

Gmina Narewka sąsiaduje z Białowieżą (od południa), Hajnówką (od południowego – zachodu), Narwią (od północnego – zachodu) i Michałowem (od północnego – wschodu). Od wschodu gmina sąsiaduje z Białorusią.

Po analizie rynku lokalnego można stwierdzić, że brak jest na rynku transakcji podobnymi nieruchomościami.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

8.1. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego.

8.1.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena.

Tabela 1 Skala ocen cech gruntów leśnych.

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

8.1.2. Określenie wartości współczynników korekcyjnych.

Tabela 2 Wartości współczynników korekcyjnych dla szacowanego gruntu.

| Nr cech | Cechy rynkowe | Ocena | Współczynniki korekcyjne v_i |
|--------------|---|-------------------|--------------------------------|
| 1 | Stopień degradacji siedliska leśnego | dobry | + 0,05 |
| 2 | Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym) | uszkodzenia słabe | + 0,05 |
| 3 | Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych | nie występuje | + 0,05 |
| 4 | Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne | nie występuje | + 0,05 |
| 5 | Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej | dobrze | + 0,05 |
| 6 | Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki) | dobrze | + 0,1 |
| 7 | Jakość drogi dojazdowej | dobra | + 0,05 |
| 8 | Sąsiedztwo użytków przyległych | korzystne | 0 |
| 9 | Walory rekreacyjne nieruchomości | duża przydatność | + 0,05 |
| RAZEM | | | + 0,45 |

8.1.3. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego.

Wartość gruntu leśnego określono wg wzoru opisanego w pkt 6.2.3.

$$W_G = N \times P \times C \times (1 + r_1 + r_2 + r_3 + \dots + r_9)$$

Określając wartość gruntu przyjęto następujące dane:

N – wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego (bor mieszany świeży) w IV okręgu podatkowym, wynosi 17 m^3 z 1 ha,

P – powierzchnia działki: 2,63 ha,

C – cena 1 m^3 drewna w zł, przyjęta z nadleśnictwa jako średnia ważona z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem rodzaju sortymentów drewna, wynosi 233,07 zł (brzoza) i 167,69 zł (sosna),

r_i – współczynnik korekcyjny: + 0,45.

Określona wartość gruntu wynosi:

$$W_{G \text{ Brzoza}} = 17 \text{ m}^3 / 1 \text{ ha} \times 0,66 \text{ ha} \times 233,07 \text{ zł} / 1 \text{ m}^3 \times (1 + 0,45) = 3 \text{ 791,82 zł,}$$

$$W_{G \text{ Sosna 871}} = 17 \text{ m}^3 / 1 \text{ ha} \times 0,76 \text{ ha} \times 167,69 \text{ zł} / 1 \text{ m}^3 \times (1 + 0,45) = 3 \text{ 141,50 zł,}$$

$$W_{G \text{ Sosna 621}} = 17 \text{ m}^3 / 1 \text{ ha} \times 1,21 \text{ ha} \times 167,69 \text{ zł} / 1 \text{ m}^3 \times (1 + 0,45) = 5 \text{ 001,61 zł.}$$

Łączna wartość gruntu wynosi: 11 934,93 zł.

8.2. Określenie wartości drzewostanu.

Wartość drzewostanu określono wg wzorów opisanych w pkt 6.2.2.

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

$$W = W_k \times Z \times P \times C \times U \times k_{1,i}$$

Określając wartość drzewostanu wykorzystano następujące dane:

W_s – dla sosny 87 lat, bonitacji I i wieku rębności 100 lat, wynosi $374,2 \text{ m}^3 / \text{ha}$;
dla sosny 62 lata, bonitacji I i wieku rębności 100 lat, wynosi $272,0 \text{ m}^3 / \text{ha}$,

W_k – dla brzozy 47 lat, bonitacji I, wynosi $154,2 \text{ m}^3 / \text{ha}$,

Z – stopień zadrzewienia: dla brzozy – 1,0, dla sosny 87 lat – 0,9, dla sosny 62 lata – 0,8,

P – powierzchnia drzewostanu: brzoza – 0,66 ha, sosna 87 lat – 0,76 ha, sosna 62 lata – 1,21 ha,

C – cena netto 1 m^3 drewna sosnowego tartaczno-iglastego WBO wg cen lokalnych nadleśnictwa: dla brzozy – 385,67 zł, dla sosny – 332,33 zł,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczno-iglastego WBO o koszty pozyskania i zrywki: dla brzozy przyjęto udział kosztów pozyskania i zrywki w wysokości 11,41 %, a dla sosny 13,24 % w cenie netto 1 m^3 drewna,

$K_{1,i}$ – przyjęto w wysokości 1,0.

Określona wartość drzewostanu wynosi:

$$W_{D \text{ Sosna } 87} = 374,2 \text{ m}^3 / 1 \text{ ha} \times 0,9 \times 0,76 \text{ ha} \times 332,33 \text{ zł} / 1 \text{ m}^3 \times 0,868 = 73 \ 832,77 \text{ zł},$$

$$W_{D \text{ Sosna } 62} = 272,0 \text{ m}^3 / 1 \text{ ha} \times 0,8 \times 1,21 \text{ ha} \times 332,33 \text{ zł} / 1 \text{ m}^3 \times 0,868 = 75 \ 951,01 \text{ zł},$$

$$W_{D \text{ Brzoza } 47} = 154,2 \text{ m}^3 / 1 \text{ ha} \times 1,0 \times 0,66 \text{ ha} \times 385,67 \text{ zł} / 1 \text{ m}^3 \times 0,886 \times 1,0 = 34 \ 775,86 \text{ zł}.$$

Łączna wartość drzewostanu wynosi: 184 559,64 zł.

8.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej leśnej.

Wartość szacowanej nieruchomości gruntowej określono wg poniższego wzoru:

$$W_N = W_G + W_D$$

gdzie:

W_N – wartość nieruchomości,

W_G – wartość gruntu,

W_D – wartość drzewostanu.

Wartość szacowanej nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_N = 11 \ 934,93 + 184 \ 559,64 = 196 \ 494,57 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 196 000 zł

8.4. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej leśnej, położonych w Plancie, gmina Narewka, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 387, dla przyjętego celu wyceny została określona na:

196 000 zł

słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych.



Z uwagi na to, że zasadniczym elementem wartości tego typu nieruchomości jest wartość drzewostanu „na pniu”, określoną wartość można uznać za możliwą do uzyskania na rynku lokalnym, gdyby dokonać pozyskania i sprzedaży pozyskanego drewna na rynku lokalnym.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony, określonego w pkt 2 operatu.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanej podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego oraz przez właścicieli nieruchomości.
- Niniejsze opracowanie nie może być udostępnione osobom trzecim, publikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości.
- Autor operatu 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 autora operatu 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.

- Określona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia żadnych ewentualnych nieujawnionych innych obciążeń nieruchomości.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, a szczególności podatku VAT.

10. ZAŁĄCZNIKI.

- Protokół z badania księgi wieczystej nr BI2P/00028003/2.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr 387.
- Kserokopia polisy OC.
- Dokumentacja fotograficzna.

Środa Wlkp., dnia 10 stycznia 2018 roku



PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).

Dnia 6 stycznia 2018 roku na podstawie badania księgi wieczystej nr BI2P/00028003/2, prowadzonej przez IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim, ustalono, że stan księgi przedstawia się następująco:

Dział I

Oznaczenie nieruchomości

Numer działki ewidencyjnej: 387.

Położenie: województwo podlaskie, powiat hajnowski, gmina Narewka, miejscowość Planta.

Sposób korzystania: niezabudowana nieruchomość rolno – leśna.

Obszar: 2,6300 ha.

Podstawa wpisu: *opis i mapa, wydane przez Starostwo Powiatowe w Hajnówce, rodzaj i numer dziennika: DZ. KW. // 00001499/05, wpis z dnia 01.08.2005 r.*

Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II (własność)

Właściciele: Marek Barański, syn Eugeniusza i Henryki, udział 1/1.

Podstawa wpisu: *umowa przeniesienia prawa własności, numer rep A 3830/05, z dnia 23.06.2005 r.*

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: inny wpis.

Treść wpisu: „ Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, z dnia 21.12.2016 r., sygnatura akt XI GU 642/15, ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika Marka Barańskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą „ BACO OFFICE ” w Poznaniu, NIP 781-000-11-76, REGON 632292128 ”.

Podstawa wpisu: *Postanowienie o ogłoszeniu upadłości, sygnatura akt XI GU 642/15, z dnia 21.12.2016 r., wydane przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w*

Województwo : PODLASKIE
 Powiat : HAJNOWSKI
 Jednostka organizacyjna : NAREWKA
 Obręb : 23 PLANTA

STAROSTWO POWIATOWE
 w HAJNÓWKACH
 17-203 Hajnówka, ul. Wolności 21a I
 tel. (085) 547 54 89
 fax (085) 582 42 20

Skrócony wypis ze skorowidza działek
 z dnia: 2017-11-28

| Ip. | NrOb | Nr działki | | Księga wiecz | Ch | Udział | właściciel / władający | Oznaczenie użytku | pow. użyt [ha] | pow. działki [ha] |
|-----|------|------------|---|--------------------------------------|----|--------|---|----------------------|-------------------|----------------------|
| | | Ark. | | | | | | | | |
| 1 | 23 | 387 | 2 | KW NR 28003 REP A NR 3830/2005 | WŁ | 1/1 | MAREK ADAM BARAŃSKI Rodzice: EUGENIUSZ, HENRYKA PIĄTKOWSKA 103; 61-691 POZNAŃ; | Ls Ls V | 2.63 | 2.63 |

Sporządził : IRENA PLEWA

GK.6621.9.671.2017

Urząd Starosty
 Z-ca Naczelnika
 inż. Danuta Wasiluk

2017-11-28 w 2



Oryginał

POLISO-WNIOSK NR SRM0004441

Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność
w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego

| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| UBEZPIECZYCIEL | Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości. | |
| UBEZPIECZAJĄCY | Biuro Wycen Nieruchomości 63-000 Środa Wlkp., Sucharskiego 36 Regon: 302106561 | Tel: 696083194 |
| UBEZPIECZONY | Biuro Wycen Nieruchomości 63-000 Środa Wlkp., Sucharskiego 36 Regon: 302106561 | Tel: 696083194 |
| Okres ubezpieczenia | od dnia 01.05.2017 | do dnia 30.04.2018 |
| Zakres terytorialny | Rzeczpospolita Polska | |

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego w oparciu o Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r., Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 30 kwietnia 2016 r. – zgodnie z poniższymi warunkami:

| | | | |
|---|---|------------------|-------------|
| Rodzaj ubezpieczenia | Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. | | |
| Suma gwarancyjna | Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe | 25.000,00 EUR | |
| Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia | | | |
| Wykupienie prawa do regresu | NIE | | |
| OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne | NIE | Suma gwarancyjna | nie dotyczy |
| Zakres ubezpieczenia | <p>Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:</p> <p>I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;</p> <p>II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości; 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. | | |

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 Widok na działkę ewidencyjną nr 387.



Fot. 2 Widok na sąsiedztwo szacowanej nieruchomości.