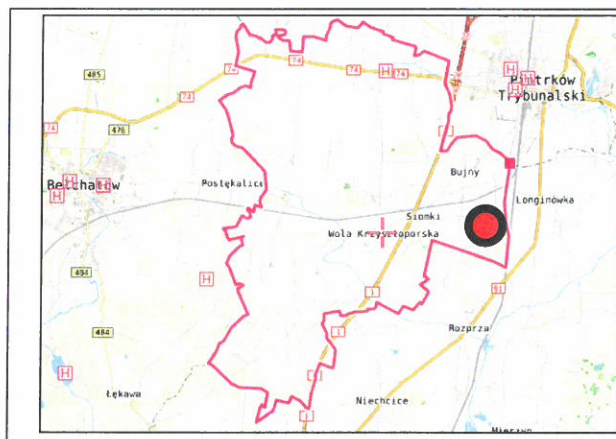


# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 9/64 CZĘŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, NIEZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ  
W OBRĘBIE 31-PIASKI, GMINA WOLA KRZYSZTOPORSKA, DZIAŁKI  
GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 134/1, 250, 542,  
O POWIERZCHNI ŁĄCZNEJ 0,6370 HA**



## AUTOR OPRACOWANIA:

**Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726.**



*Milena  
Wieczorek*

**Data opracowania: 20 lutego 2019 r.**

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### z oszacowania wartości rynkowej

prawa własności udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej w obrębie 31 - Piaski, Gmina Wola Krzysztoporska, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 134/1, 250, 542, o powierzchni łącznej 0,6370 ha

#### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, niezabudowana, położona w obrębie 31 - Piaski, Gmina Wola Krzysztoporska, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 134/1, 250, 542, o powierzchni łącznej 0,6370 ha.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje:

- Udział 9/64 – Edyccie Cypel
- **Udział 9/64 – Damianowi Kulik**
- Udział 19/64 – Henryce Kulik
- Udział 9/64 – Jackowi Kulik
- Udział 9/64 – Markowi Kulik
- Udział 9/64 – Tomaszowi Kulik

którzy nabyli te prawa na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 101/11 z dnia 02 marca 2011 roku oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 280/11 z dnia 31 maja 2011 roku.

Dla tej nieruchomości brak założonej księgi wieczystej.

#### 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla celu postępowania upadłościowego.

#### 3. Metodologia wyceny: do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście mieszane:

- Technikę wskaźnikową dla oszacowania wartości drewna;
- Metodę wskaźników szacunkowych dla oszacowania wartości gruntu, która najlepiej odda przydatność gruntu do produkcji leśnej.
- Podejście porównawcze dla oszacowania wartości gruntu rolnego

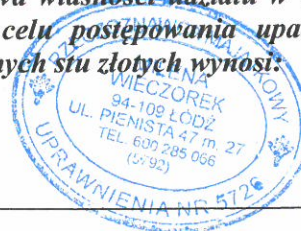
#### 4. Określona podejściem mieszanym, wartość rynkowa prawa własności udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla celu postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_R = 2\ 600\ \text{zł}$$

słownie: dwa tysiące sześćset złotych.

Lp.	Działka	Grunt rolny		Grunt leśny		Drzewostan	Wartość ogółem		Wartość udziału 9/64	
		nr	pow.	wart	pow.		wart	wart	pow.	wart
a	b	c	d	e	f	g	n	o	p	r
1.	134/1	0,297	6 395,88				0,2970	6 395,88	0,9	809,48
2.	250			0,1800	993,59	3 667,72	0,1800	4 661,30	0,9	589,95
3.	542			0,1600	630,85	8 812,63	0,1600	9 443,48	0,9	1 195,19
	<b>razem</b>			<b>0,3400</b>	<b>1 624,44</b>	<b>12 480,35</b>	<b>0,6370</b>	<b>20 500,67</b>	0,9	<b>2 595</b>

#### 5. Określona podejściem mieszanym, wartość rynkowa prawa własności udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla celu postępowania upadłościowego, z uwzględnieniem umowy dzierżawy, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:



**słownie:** jeden tysiąc dziewięćset złotych.

6. *Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:*

Data sporządzenia operatu	20 lutego 2019 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	14 lutego 2019 roku
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	12 grudnia 2018 roku
Data oględzin i wykonania zdjęć:	12 grudnia 2018 roku

7. *Autor operatu:* Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nadane przez Ministra transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej numer 5726.



## Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
3.1 Podstawa formalna wyceny.....	5
3.2 Podstawy materialno – prawne.....	5
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych .....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	6
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości .....	8
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	13
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	16
7.1 Wybór metodologii wyceny .....	16
7.2 Sposób wyceny .....	16
7.3 Sposób wyceny działki rolnej nr 134/1.....	17
7.4 Sposób wyceny zalesionych, działek nr 250 i 542 wraz z drzewostanem leśnym.....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	19
8.1 Określenie wartości rynkowej działki nr 134/1.....	19
8.3 Określenie wartości rynkowej działki nr 250.....	21
8.4 Określenie wartości rynkowej zalesionej działki nr 542.....	22
8.5 Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	23
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	25
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	27

### Załączniki:

1. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 28.11.2018 roku;
2. Kopia postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 101/11 z dnia 02 marca 2011 roku;
3. Wypis z uproszczonego planu urządzenia lasu.
4. Umowa dzierżawy;
5. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa, rolna, niezabudowana częściowo zalesiona.
- b. Położenie nieruchomości: Piaski, Gmina Wola Krzysztoporska, obręb 31, działki gruntu nr ew. 134/1, 250, 542.
- c. Powierzchnia gruntu: 0,6370 ha

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności udziału w wysokości 9/64 części niezabudowanej działki gruntu nr 766.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości 55/64 części należące do pozostałych współwłaścicieli.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, *dla celu postępowania upadłościowego*.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 10 października 2018 roku Syndyka Masy Upadłości osoby fizycznej – Huberta Sidowskiego.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 - Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 października 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami.) - UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2017 poz. 1007 z dnia 2017.05.24) -UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2014 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) -RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 155 z późn. zm.) - KPC;
6. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.) – UODO;
7. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585 z późn. zm.);

### **3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych**

1. W wycenie uwzględniono metodykę Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM);
2. Tablice przeliczników zamieszczone w Zarządzeniu nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 23 sierpnia 1985r.w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (Dz. Urzędowy MliPD nr2, poz. 7)
3. Wypis z Uproszczonego Planu Lasu obowiązującego na lata 2018 – 2027.
4. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 12 grudnia 2018 roku;
5. Badanie stanu prawnego nieruchomości - postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 101/11 z dnia 02 marca 2011 roku oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 280/11 z dnia 31 maja 2011 roku;
6. Uchwała Nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska;
7. Badanie rejestru gruntów z dnia 28 listopada 2018 roku;
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;

9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
10. Własna baza danych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości;

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

Operat sporządzono w dniu	20 lutego 2019 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	14 lutego 2019 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	12 grudnia 2018 roku
Data oględzin	12 grudnia 2018 roku

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

a) Nieruchomość nie posiada księgi wieczystej

b) Według ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Wola Krzysztoporska

Obręb: 31 PIASKI

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje:

Pani Edycie cypel w 9/64

Panu Damianowi Kulikowi w 9/64

Pani Henryce Kulik w 19/94

Panu Jackowi Kulikowi w 9/64

Panu Markowi Kulikowi w 9/64

Panu Tomaszowi Kulikowi w 9/64

**Dzierżawca: Pan Cezary Sima\***

Oznaczenie działki		Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia [ha]		Nr księgi wieczystej (uwagi)
Numer działki	Bliższe określenie położenia	opis	oznaczenie	użytków i klas	działki	
134/1		Ł	III	0,2900	0,2970	
		W		0,0070		
250		Ls	V	0,0500	0,3400	
		Ps	VI	0,0200		
		R	VI	0,1100		
542		Ls	V	0,1600		
<b>RAZEM</b>				<b>0,6370</b>	<b>0,6370</b>	

\*Przedmiotowa nieruchomość objęta jest terminową umową dzierżawy zawarta pomiędzy właścicielami nieruchomości a Panem Simą Cezarym w dniu 05 listopada 2011 roku. Umowa została zawarta na czas określony – okres 10 lat. Zgodnie z umową Pan Sima Cezary przyjął gospodarstwo rolne w dzierżawę.

##### **5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

**Art. 154. uogn** [Wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości]

2. 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.

Plan miejscowy nie obowiązuje

Uchwała Nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska określa:

**Teren działki nr 134/1 jako R** - tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych.

Na terenach upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych - **R** wysokich klas bonitacji oraz położonych w terenach chronionych lub w pobliżu terenów stanowiących ich naturalną otulinę dopuszcza się działania mające na celu promocję rolnictwa ekologicznego z zachowaniem istniejącej zabudowy i ograniczeniem jej intensyfikowania oraz wznoszenia nowej zabudowy. Na pozostałych terenach rolnych zaleca się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, możliwość wznoszenia nowej zabudowy zagrodowej z obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce rolnej. Na gruntach niskich klas bonitacji (klasy IV-VI) dopuszcza się wprowadzanie zalesień

Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej, związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, inwentarskiej, rolniczej związanej z przetwórstwem, składowaniem, produkcją sadowniczą, warzywniczą itp. służącym obsłudze rolnictwa.

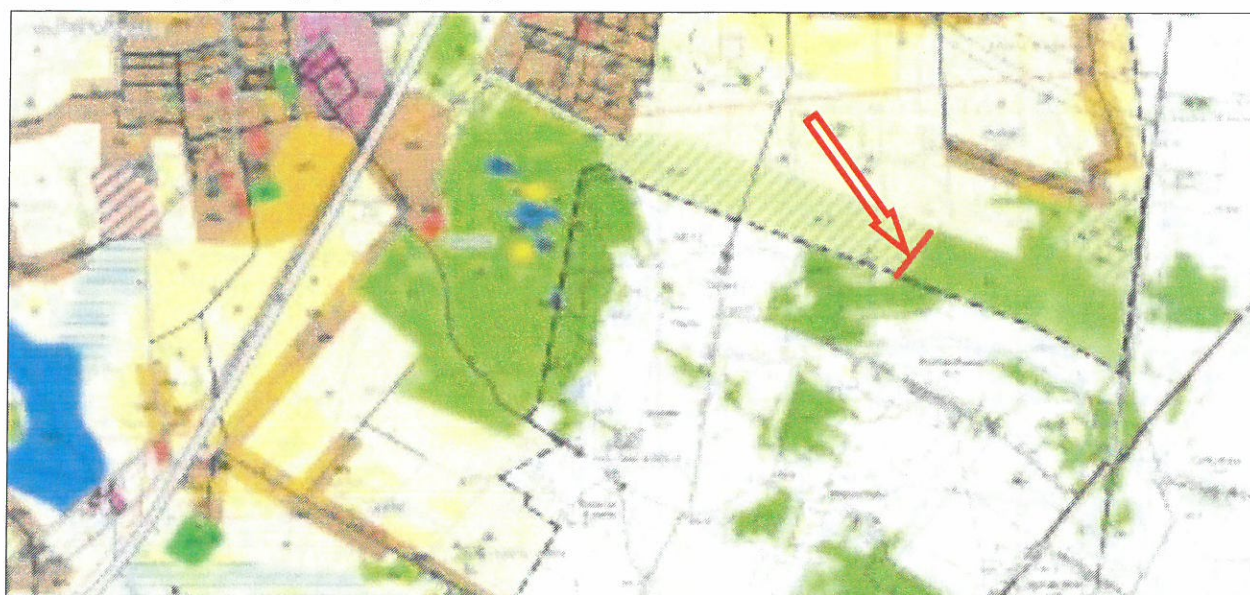


Mapa 1: Fragment części graficznej studium dla dz nr 134/1

**Teren działki nr 250,**

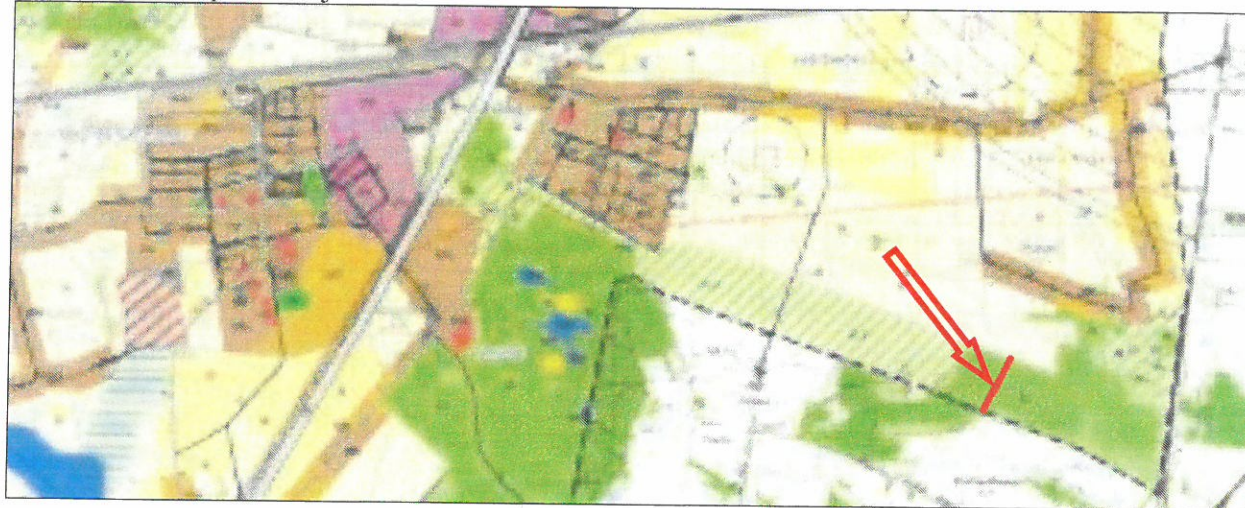
**ZL** – tereny lasów. Na terenach lasów - **ZL** zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych; urządzania i użytkowania terenów w tym lokalizowania obiektów tymczasowych. Zakazuje się realizacji zabudowy poza zabudową związaną z gospodarką leśną oraz poza obiektami infrastruktury technicznej, drogowej i ochrony przeciwpożarowej.

**ZIZ** - Na terenach obecnie użytkowanych rolniczo – przewidzianych do zalesień – **ZLZ** przewiduje się sukcesywne zalesianie, tzn. docelowe przeznaczenie do użytkowania leśnego, a tymczasowo do czasu faktycznego zalesienia – do użytkowania rolniczego. Zakazuje się wznoszenia siedlisk oraz innych obiektów związanych z gospodarką rolną.



Mapa 2: Fragment części graficznej studium dla dz nr 250

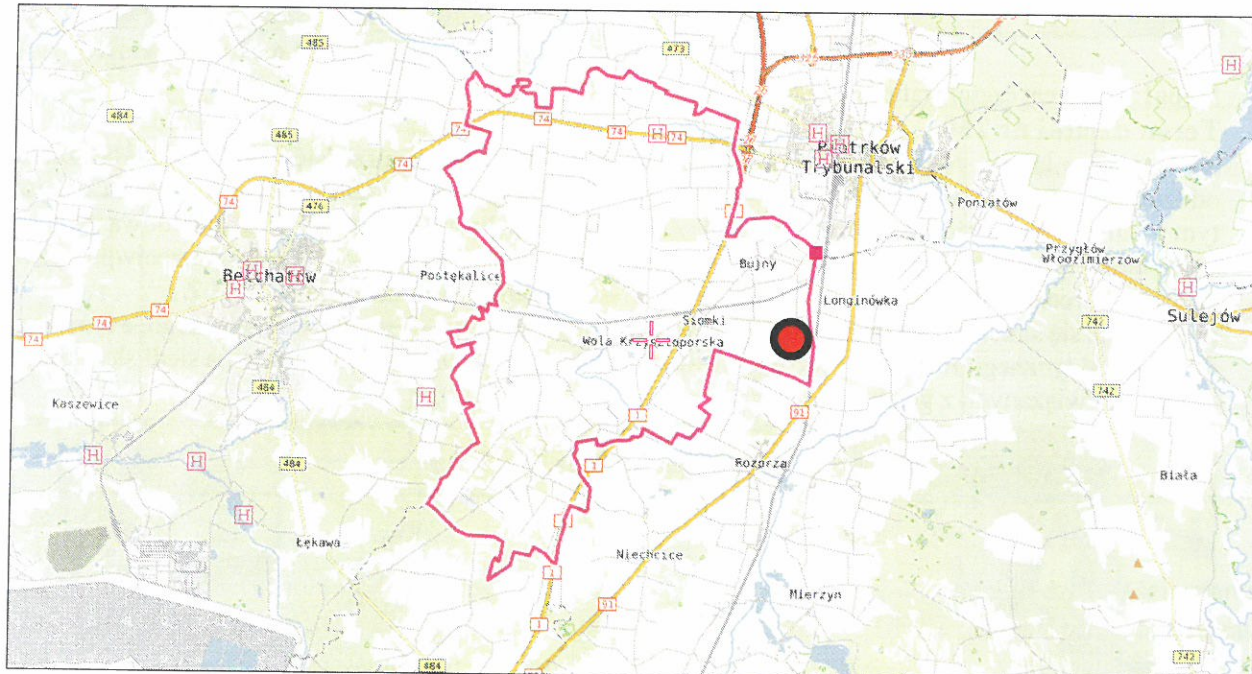
**Teren działki nr 542, ZL – tereny lasów.** Na terenach lasów - ZL zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych; urządzania i użytkowania terenów w tym lokalizowania obiektów tymczasowych. Zakazuje się realizacji zabudowy poza zabudową związaną z gospodarką leśną oraz poza obiektami infrastruktury technicznej, drogowej i ochrony przeciwpożarowej



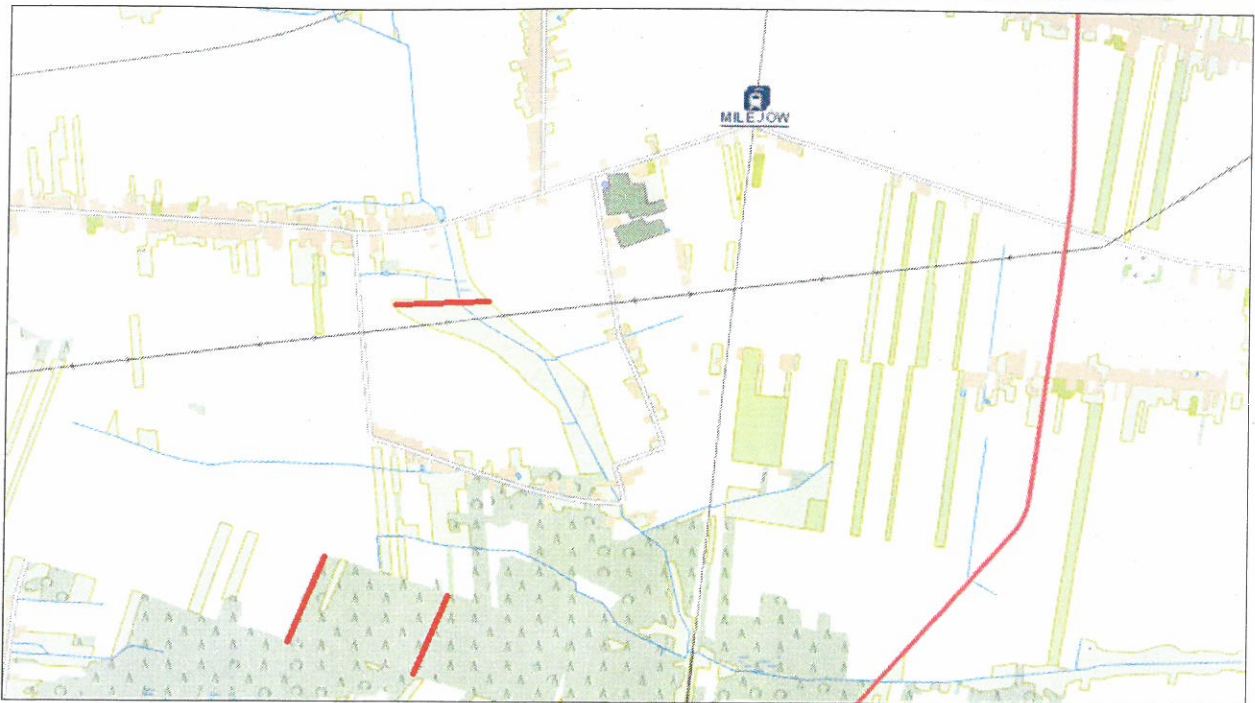
Mapa 3: Fragment części graficznej studium dla dz nr 542

### **5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

#### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**







Mapa nr 3 i 4: Lokalizacja i otoczenie przedmiotowej nieruchomości. źródło: <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Położenie nieruchomości:	Nieruchomość położona jest we wschodniej części gminy w odległości około 7,0 km od siedziby Gminy, oraz w odległości ok 8 km od siedziby powiatu, Piotrkowa Trybunalskiego.
Otoczenie:	Las, łąki, rola.
Dojazd do nieruchomości:	Dojazd do działek odbywa się drogami polnymi.
Potencjalne zagrożenia w rejonie rozpatrywanej lokalizacji:	Nie stwierdzono.
Stan usług i zaplecza bytowego	Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada ograniczony dostęp do usług bytowych i komunalnych.

**Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

Las, łąki, rola.

**Dostęp do drogi publicznej.**

Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

**Stan zagospodarowania nieruchomości**

Część nieruchomości położona na działce **134/1**

Działka użytkowana jako łąka (ŁIII – 0,2900 ha, W – 0,0070 ha) w 1/3 przedzielona rowem melioracyjnym. Dojazd do działki odbywa się drogami gruntowymi, zarówno od strony wschodniej jak i zachodniej.



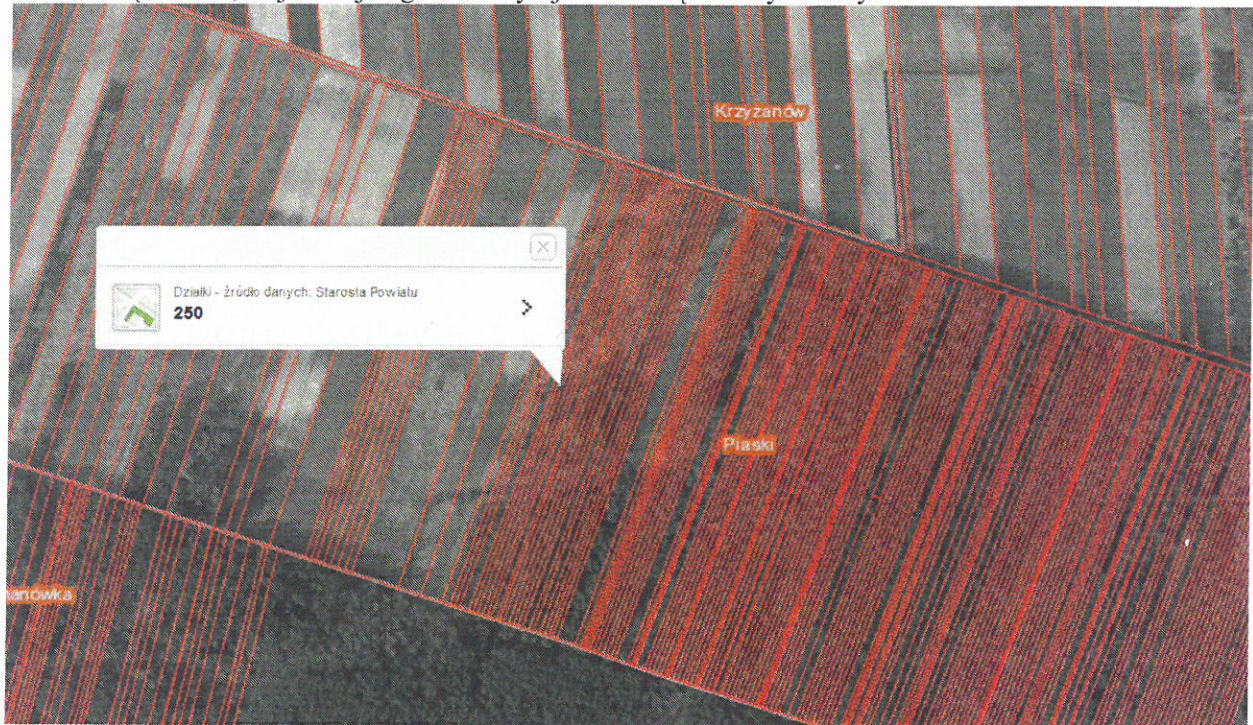
Mapa nr 5: Lokalizacja i otoczenie działki 134/1. źródło: <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Część nieruchomości położona na działce **250**

Działka częściowo zalesiona (LsV – 0,0500 ha) na pozostałej części działki (PsVI – 0,0200 ha, RVI – 0,1100 ha) nie jest prowadzona działalność rolnicza a rekultywacja gruntu wymagałaby znacznych nakładów, co nie jest uzasadnione ekonomicznie, a i tak, tak wąski pasek nie nadaje się do produkcji rolnej. Na tej części na dzień oględzin rośnie już znaczna liczba samosiewów sosny i brzozy bez wartości produkcyjnej.

Zgodnie z zapisami studium: **ZIZ** - Na terenach obecnie użytkowanych rolniczo – przewidzianych do zalesień – **ZLZ** przewiduje się sukcesywne zalesianie, tzn. docelowe przeznaczenie do użytkowania leśnego, a tymczasowo do czasu faktycznego zalesienia – do użytkowania rolniczego. Zakazuje się wznoszenia siedlisk oraz innych obiektów związanych z gospodarką rolną.

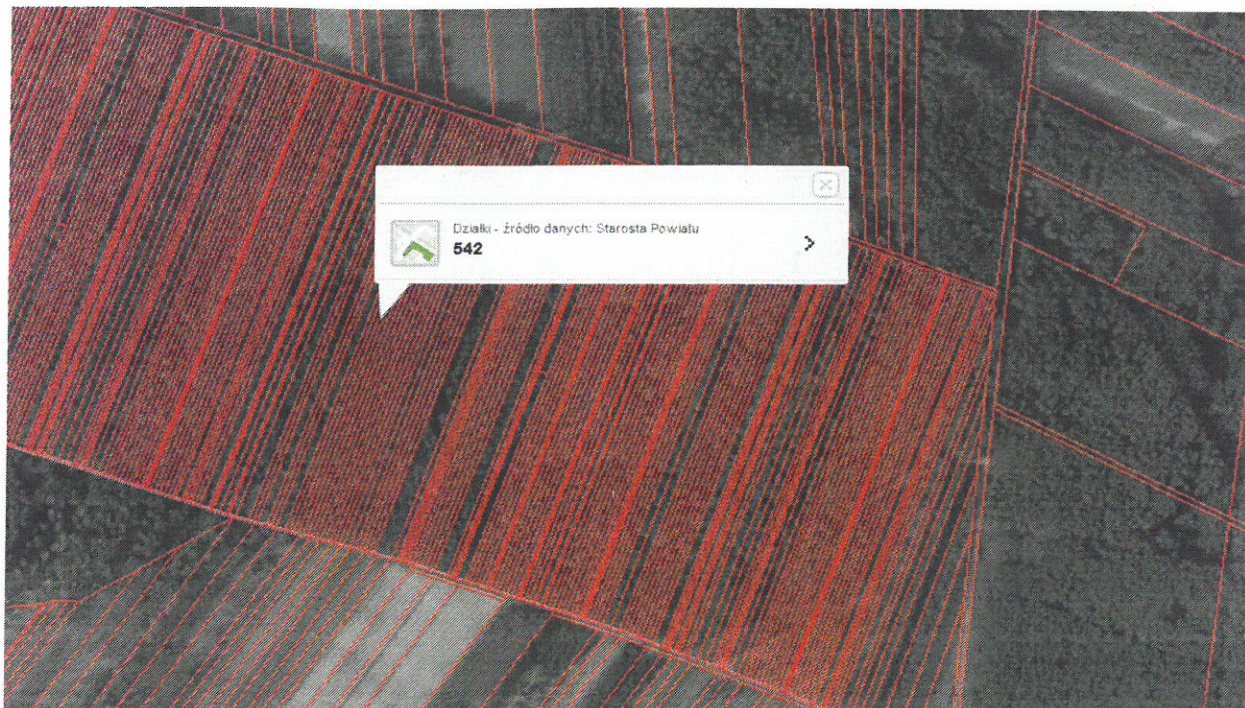
Można więc uznać, że jest to już grunt leśny i jako taki będzie wyceniany.



Mapa nr 6: Lokalizacja i otoczenie działki 250. źródło: <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

#### Opis drzewostanu na działce 250

Typ siedliska - BMŚW (Bór mieszany świeży)	
Gatunek panujący - sosna 76 lat. Pojedyncze gatunki: brzoza, w wieku 76 lat	
<b>Dla sosny:</b> Odczytane z tablic (Zarządzenie nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 23 sierpnia 1985r. w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (Dz. Urzędowy MliPD nr2, poz. 7) dla bonitacji <b>IA</b> , współczynnik <b>Wk</b>	
dla wieku rębności 75 lat (tablica 100 lat)	<b>245,4</b>
dla wieku rębności 80 lat	<b>254,7</b>
Ostatecznie <b>Wk</b> dla wieku 76 lata ma wartość:	<b>247,3</b>
Klasa wieku (z planu) - Va (76 lat)	
<b>Wiek na dzień wyceny - 76 lat</b>	
Bonitacja – IA	
Wsp. zadrzewienia – 0,80 (z opisu taksacyjnego),	
Powierzchnia – 0,0500 ha	
Zalecane zabiegi: TP	
Zalecanych zabiegów nie wykonano	



Mapa nr 7: Lokalizacja i otoczenie działki 542. źródło: <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Działka całkowicie zalesiona (LsV – 0,1600 ha)

Opis drzewostanu

**Działka 542, Oddział/Poddział 2c**

Typ siedliska - BMSW (Bór mieszany świeży)

Gatunek panujący - sosna 76 lat. Pojedyncze gatunki: brzoza, w wieku 76 lat

**Dla sosny:** Odczytane z tablic (Zarządzenie nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 23 sierpnia 1985r. w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (Dz. Urzędowy MliPD nr2, poz. 7) dla bonitacji IA, współczynnik Wk

dla wieku rębności 75 lat (tablica 100 lat)	<b>245,4</b>
dla wieku rębności 80 lat	<b>254,7</b>
Ostatecznie <b>Wk</b> dla wieku 76 lata ma wartość:	<b>247,3</b>

Klasa wieku (z planu) - Va (76 lat)

**Wiek na dzień wyceny - 76 lat**

Bonitacja – IA

Wsp. zadrzewienia – 0,80 (z opisu taksacyjnego),

Powierzchnia – 0,0500 ha

Zalecane zabiegi: TP

Zalecanych zabiegów nie wykonano

**Działka 542, Oddział/Poddział 2d**

Typ siedliska - BŚW (Bór świeży)

Gatunek panujący - sosna 61 lat. Pojedyncze gatunki: brzoza,

**Dla sosny:** Odczytane z tablic (Zarządzenie nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 23 sierpnia 1985r. w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (Dz. Urzędowy MliPD nr2, poz. 7) dla bonitacji I, współczynnik Wk

dla wieku rębności 60 lat (tablica 100 lat)	<b>160,01</b>
dla wieku rębności 65 lat	<b>177,8</b>
Ostatecznie <b>Wk</b> dla wieku 61 lata ma wartość:	<b>163,6</b>

Klasa wieku (z planu) - IVa (61 lat)

**Wiek na dzień wyceny - 61 lata**

Bonitacja – I

Wsp. zadrzewienia – 0,90 (z opisu taksacyjnego),

Powierzchnia – 0,1100 ha

Zalecane zabiegi: TP

Zalecanych zabiegów nie wykonano

*hmr*

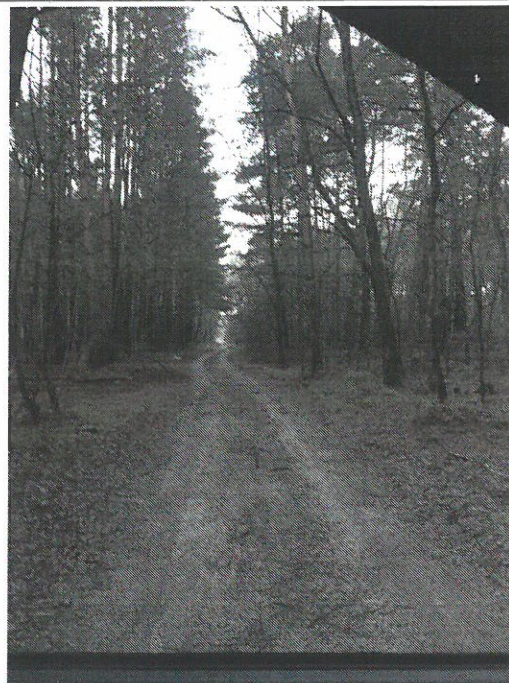
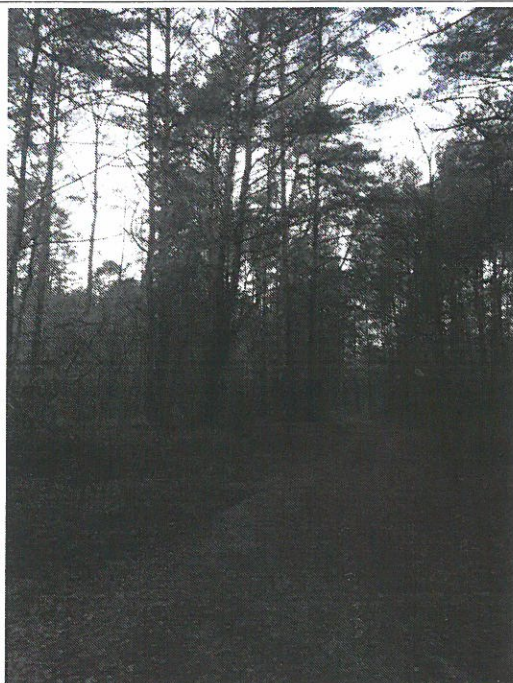
**Działka 542, Oddział/Poddział 2l**

Typ siedliska - BMŚW (Bór mieszany świeży)	
Gatunek panujący - olsza czarna. Pojedyncze gatunki: brzoza,	
<b>Dla olszy czarnej:</b> Odczytane z tablic (Zarządzenie nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 23 sierpnia 1985r. w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (Dz. Urzędowy MliPD nr2, poz. 7) dla bonitacji I, współczynnik Wk	
dla wieku rębności 30 lat (tablica 100 lat)	<b>19,1</b>
dla wieku rębności 35 lat	<b>26,1</b>
Ostatecznie <b>Wk</b> dla wieku 31 lat ma wartość:	<b>20,5</b>
Klasa wieku (z planu) - IIb (31 lat)	
<b>Wiek na dzień wyceny - 31 lata</b>	
Bonitacja – I	
Wsp. zadrzewienia – 0,80 (z opisu taksacyjnego),	
Powierzchnia – 0,0100 ha	
Zalecane zabiegi: TW	
Zalecanych zabiegów nie wykonano	

**Działka 542, Oddział/Poddział 2m**

Typ siedliska - BMŚW (Bór świeży)	
Gatunek panujący - sosna. Pojedyncze gatunki: brzoza,	
<b>Dla sosny:</b> Odczytane z tablic (Zarządzenie nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 23 sierpnia 1985r. w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (Dz. Urzędowy MliPD nr2, poz. 7) dla bonitacji I, współczynnik Wk	
dla wieku rębności 60 lat (tablica 100 lat)	<b>160,1</b>
dla wieku rębności 65 lat	<b>177,8</b>
Ostatecznie <b>Wk</b> dla wieku 61 lat ma wartość:	<b>163,6</b>
Klasa wieku (z planu) - IVa (61 lat)	
<b>Wiek na dzień wyceny - 61 lat</b>	
Bonitacja – I	
Wsp. zadrzewienia – 0,90 (z opisu taksacyjnego),	
Powierzchnia – 0,0100 ha	
Zalecane zabiegi: TP	
Zalecanych zabiegów nie wykonano	

**Zdjęcia: 1÷6, widok nieruchomości**





## **6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Lokalny rynek	<p><b>Gmina Wola Krzysztoporska</b> położona jest w centralnej Polsce, w zachodniej części powiatu piotrkowskiego. Jest jedną z największych obszarowo gmin województwa łódzkiego. Zajmuje powierzchnię 17.041 ha i liczy blisko 11 600 mieszkańców. Na jej terenie krzyżują się trzy ważne szlaki komunikacyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• droga krajowa A-1 (Warszawa - Katowice),</li><li>• droga krajowa nr 8 (Piotrków Trybunalski - Wrocław),</li><li>• linia kolejowa łącząca Piotrków Trybunalski z Bełchatowem (Rogowiec).</li></ul> <p><b>Siedzibą Gminy jest Wola Krzysztoporska</b> – miejscowość położona 10 km na południowy zachód od Piotrkowa Trybunalskiego, między dwoma dużymi ośrodkami przemysłowymi (Piotrkowem Trybunalskim i Bełchatowem), przy trasie Warszawa-Katowice.</p>
---------------	--

	<p>Dzięki swojemu położeniu Gmina zawdzięcza duże możliwości inwestycyjne, dlatego pod działalność inwestycyjną (usługową, produkcyjną i handlową) przeznacza tereny o powierzchni około 1000 ha, zlokalizowane bezpośrednio przy drogach krajowych A1 oraz nr 8.</p>
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego, grunty rolne	<p>Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych do produkcji rolnej.</p> <p>Warto zaznaczyć, że lokalizacja jest parametrem, który coraz silniej oddziałuje na cenę gruntów. Pojęcie to charakteryzuje konkretne miejsca pod względem klimatu okolicy. Znaczenie mają tu: bezpośrednie i dalsze sąsiedztwo, dostępność lasów, bliskość akwenów wodnych i otwartych terenów zielonych, bliskość terenów przemysłowych i działalności związanej z emisją zanieczyszczeń lub hałasu. Wszystkie te czynniki mogą mieć wpływ na wartość ziemi rolnej, a z całą pewnością wpływają na cenę docelowych działek budowlanych czy inwestycyjnych.</p> <p>Planowanie przestrzenne w gminach uwzględnia również uzgodnione wcześniej zamierzenia inwestorów o ponad lokalnym charakterze. Największe znaczenie mają inwestycje drogowe: budowa obwodnic, wiaduktów, autostrad i dróg ekspresowych. Z punktu widzenia gospodarki kraju inwestycje drogowe stymulują jej rozwój, w tym samym sensie mogą być prawdziwym dobrodziejstwem dla gmin położonych na peryferiach aglomeracji miejskich. Warto jednak pamiętać, że realizowane w przyszłości inwestycje obiektywnie i znacząco wpłyną na wzrost lub spadek wartości konkretnych gruntów z terenów objętych planami. Znajomość rynku lokalnego zapewnia bezpieczeństwo inwestycji w ziemię i w tym sensie jest wartością, którą trudno przecenić.</p> <p>Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej opinii jest nieruchomością z rynku lokalnego bez znaczących powiązań z rynkiem regionalnym lub krajowym, chociaż na każdym z tych rynków można znaleźć nieruchomości o podobnych cechach i lokalizacji. Dlatego też w dalszej części analiza będzie dotyczyła tylko lokalnego rynku nieruchomości.</p> <p>Przeprowadzono analizę cen transakcji zawartych w obrocie nieruchomościami o podobnym charakterze i przeznaczeniu. Analizą objęto okres ostatnich 24 miesięcy.</p> <p>Zainteresowaniem wśród nabywców <b>nieruchomości rolnych</b> cieszą się nieruchomości z dobrym położeniem i dojazdem, daleko od szkodliwego oddziaływania przemysłu oraz o <b>dobrej bonitacji</b>. Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem bonitacji, wielkości powierzchni, dojazdu i innych czynników.</p>
uwagi	<p>Duży rozrzut cen wynika ze specyfiki tego segmentu rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości przeznaczonych do produkcji rolnej kieruje się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości.</p> <p>Na cenę zdecydowany wpływ ma bonitacja, czyli zdolność ziemi do jak największej efektywności plonów a co za tym idzie do maksymalizacji zysków rolnika. Jakość gleb jest bardzo zróżnicowana, mocno zróżnicowana musi być więc ich wartość.</p> <p>Dla celów wyceny cecha ta jest ujęta pod postacią poprawki „Bonitacja”.</p>

Tabela 1: Zaobserwowane transakcje gruntami rolnymi

Lp	Data transakcji	Obręb	Pow gruntu [ha]	Cena nieruchomości	Cena 1 ha
1.	2017-03-27	16 - Krężna	2,7456	44 000,00	16 025,64
2.	2017-04-14	8 - Jeżów	1,2162	30 000,00	24 667,00
3.	2017-04-19	24 - Mzurki	1,2200	16 500,00	13 524,59
4.	2017-04-28	28 - Parzniewice Duże	6,6147	100 000,00	15 117,84
5.	2017-06-21	4 - Bujny	1,7700	48 800,00	27 570,62
6.	2017-06-22	2 - Borowa	8,7446	225 000,00	25 730,16
7.	2017-06-29	21 - Mąkolice	1,8500	30 000,00	16 216,22
8.	2017-08-04	33 - Piekary	1,8020	50 000,00	27 746,95

Operat szacunkowy udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Piaski, Gmina Wola Krzysztoporska

9.	2017-08-24	14 - Kolonia Woźniki	1,8760	50 000,00	26 652,45
10.	2017-09-07	25 - Oprzędów	1,3600	50 000,00	36 764,71
11.	2017-09-26	21 - Mąkolice	4,3577	165 000,00	37 864,01
12.	2017-10-02	21 - Mąkolice i 33 Piekary	5,4903	140 000,00	25 499,52
13.	2017-10-17	17 - Krzyżanów	1,0040	12 000,00	11 952,19
14.	2017-10-18	29 - Parzniewice Małe	1,7223	44 720,00	25 965,28
15.	2017-10-19	37 - Stradzew	5,4030	162 090,00	30 000,00
16.	2017-11-15	18 - Laski	1,4500	18 000,00	12 413,79
17.	2017-11-17	19 - Ludwików	2,3100	50 000,00	21 645,02
18.	2017-11-23	28 - Parzniewice Duże	4,2100	100 000,00	23 752,97
19.	2017-11-30	7 - Gomulin	1,4500	20 000,00	13 793,10
20.	2017-12-06	1 - Bogdanów	1,9319	15 000,00	7 764,38
21.	2018-01-15	29 - Parzniewice Małe	7,1561	170 000,00	23 755,96
22.	2018-01-24	33 - Piekary	1,7166	51 200,00	29 826,40
23.	2018-02-15	33 - Piekary	3,8544	110 000,00	28 538,81
24.	2018-02-20	20 - Majków Duży	1,4700	30 000,00	20 408,16
25.	2018-02-20	2 - Borowa	1,0328	30 500,00	29 531,37
26.	2018-03-13	24 - Mzurki	1,4096	50 000,00	35 471,06
27.	2018-05-23	34 - Poraj	2,4500	52 000,00	21 224,49
28.	2018-07-02	30 - Parzniewiczki	2,2800	55 000,00	24 122,81
29.	2018-07-27	43 - Rokszyce I	1,9900	70 000,00	35 175,88
30.	2018-07-31	40 - Wola Rokszycka	1,1100	36 000,00	32 432,43
31.	2018-08-22	21 - Mąkolice	5,4979	82 000,00	14 914,79
32.	2018-08-23	4 - Bujny	1,1700	23 000,00	19 658,12
33.	2018-10-08	4 - Bujny	2,5600	76 800,00	30 000,00
			<b>Śr</b>	<b>2,7947</b>	<b>66 897,27</b>
			<b>Me</b>	<b>1,8760</b>	<b>50 000,00</b>
			<b>MIN</b>	<b>1,0040</b>	<b>12 000,00</b>
			<b>MAX</b>	<b>8,7446</b>	<b>225 000,00</b>
Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości leśnych			Gmina Wola Krzysztoporska jest regionem typowo rolniczym. Obecnie większą część powierzchni zajmują pola uprawne, łąki i pastwiska. gmina ma obszar 170,75 km <sup>2</sup> , w tym:		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• użytki rolne: 83%</li> <li>• użytki leśne: 11%</li> </ul> Lasy na terenie gminy zajmują 1 909,8 ha, co stanowi 11 % jej powierzchni. Dominującym gatunkiem zbiorowisk leśnych jest sosna, obok której występuje również brzoza, akacja, olcha i wierzba. Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele leśne jest rynkiem bardzo ubogim. Analiza ofert wykazuje, że nieruchomości przeznaczone na cele leśne bardzo rzadko pojawiają się na rynku. Do określenia wpływu rynku na wartość wycenianej nieruchomości zbadano lokalny rynek, na terenie, którego położona jest wyceniana nieruchomość. Przyjęcie obszaru powiatu piotrkowskiego, jako obszaru lokalnego rynku gwarantuje stałość charakterystyki obrotu nieruchomościami, co do rodzaju i typu oraz uwzględnia panujące na tym rynku warunki determinujące wartość nieruchomości. Wśród nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele leśne, które zmieniły w ostatnich dwóch latach właściciela (na obszarze objętym analizą) znajduje się kilka nieruchomości darowanych lub nabytych w drodze postępowania spadkowego. Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele leśne na terenie powiatu jest zatem bardzo ubogi. Rozszerzenie rynku (powierzchniowe) dało skutek analogiczny.		
Wybrany obszar geograficzny		Analizę przeprowadzono głównie dla terenów powiatu piotrkowskiego.			

W dniu 30 kwietnia 2016 r weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Zapisy ustawy mocno ograniczają krąg nabywców ziemi rolnej, praktycznie do sąsiadów. Konsekwencje w

postaci ograniczenia kręgu potencjalnych nabywców do osób będących rolnikami mogą powodować spadek ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy nie zaobserwowano jednak mierzalnych zmian cen ani zmniejszenia ilości zawieranych transakcji. Nabywcami ziemi rolnej i tak byli zwykle rolnicy, najczęściej sąsiedzi.

Znamienne jest jednak wstrzymanie kredytowania właścicieli nieruchomości rolnych przez banki. Instytucje te bojąc się praktycznego braku możliwości zbycia nieruchomości rolnej w postępowaniu egzekucyjnym ograniczyły udzielanie kredytów.

## **7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **7.1 Wybór metodologii wyceny**

Zgodnie z artykułem 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, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

### **7.2 Sposób wyceny**

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

*Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.*

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

*„Art. 154. 1. 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.”*

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1,

*„Art. 151. 1. 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.”*

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z notą interpretacyjną dotyczącą wyceny nieruchomości rolnych, dla potrzeb wyceny nieruchomość podzielono na części funkcjonalne:

**Część I:** działka nr 134/1 (0,2970 ha) użytkowana rolniczo

**Część II:** częściowo zalesiona działka nr 250 (0,1800 ha). LsV – 0,0500 ha, na pozostałej części działki PsVI – 0,0200 ha, RVI – 0,1100 ha nie jest prowadzona działalność rolnicza a rekultywacja gruntu wymagałaby znacznych nakładów, co nie jest uzasadnione ekonomicznie, a i tak, tak wąski pasek nie



nadaje się do produkcji rolnej. Na tej części na dzień oględzin rośnie już znaczna liczba samosiewów sosny i brzozy bez wartości produkcyjnej.

Zgodnie z zapisami studium: ZIZ - Na terenach obecnie użytkowanych rolniczo – przewidzianych do zalesień – ZLZ przewiduje się sukcesywne zalesianie, tzn. docelowe przeznaczenie do użytkowania leśnego, a tymczasowo do czasu faktycznego zalesienia – do użytkowania rolniczego. Zakazuje się wznoszenia siedlisk oraz innych obiektów związanych z gospodarką rolną.

Można więc uznać, że jest to już grunt leśny i jako taki będzie wyceniany.

**Część II:** zalesiona działka nr 542 (0,1600 ha).

Dla tak wydzielonych części oszacowanie wartości przeprowadzono oddzielnie, zgodnie Standardem V. 4. „Wycena nieruchomości rolnych”.

### 7.3 Sposób wyceny działki rolnej nr 134/1.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości części I nieruchomości, zastosowano metodę korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Określenia wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości dokonano według formuły:

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

$W_R$  – jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości;

$n$  - liczba współczynników korygujących;

$u_i$  - wielkość i-tego współczynnika korygującego.

**Tabela nr 2.** Opis cech rynkowych do oszacowania małej działki rolnej

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
a	b	c
Lokalizacja	zła	na dalekich peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich
	słaba	we wsiach oddalonych od ośrodków miejskich
	średnia	blisko zabudowy wsi średnio odległych od ośr. miejskich
	dobra	w miejscowościach gminnych, we wsiach w pobliżu miast
	b. dobra	w obrębie ośrodków miejskich
Powierzchnia działki	zła	powyżej 3 ha
	słaba	2,0-3,0 ha
	średnia	1,5-2,0 ha
	dobra	1,0-1,5 ha
	b. dobra	poniżej 1,0 ha
Bonitacja	niska	WBG < 0,2
	słaba	WBG 0,2 < 0,6
	średnia	WBG 0,6 < 1,0
	dobra	WBG 1,0 < 1,3
	wysoka	WBG > 1,3
Kształt działki	b. niekorzystny	nieforemny, zróżnicowany wysokościowo
	niekorzystny	nieforemny, wydłużony
	średnio-korzystny	zbliżony do prostokąta, trapez, o niewielkim spadku
	korzystny	prostokąt z ewentualnym niewielkim spadkiem
	b. korzystny	prostokąt o stosunkach boków 1 - 1,5 bez zróżnicowań poziomych

Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	zła	zachwaszczona, z samosiewami drzew i krzewów, podmokłe, zalewowe
	słaba	o niewielkim zachwaszczeniu, podmokłe
	średnia	uprawiana, średnio nawożona
	dobra	dobrze uprawiana, czysta
	b. dobra	dobrze uprawiana i nawożona, czysta, zmeliorowana
Dojazd, dostępność	brak	brak zorganizowanego dojazdu do działki
	niedogodny	drogą gruntową wyboistą z dalekimi objazdami od osady
	średni	dostęp z drogi utwardzonej i gruntowej bez objazdów od osady
	dobry	dostęp z drogi asfaltowej
	b. dobry	dostęp z drogi asfaltowej z więcej niż jednej strony

Opis nieruchomości o cenie minimalnej: nieruchomość oznaczona jako nr 20 w tabeli nr 1.

Lokalizacja słaba o niewielkim zainteresowaniu potencjalnych nabywców, daleko od osady. Kształt nieregularny, niekorzystny. Stosunki gruntowo wodne słabe, tereny zalewowe. Z jednej strony droga gruntowa wytyczona, ale nie istniejąca – brak zorganizowanego dojazdu. działka częściowo zadrzewiona i zakrzaczona.

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej: nieruchomość oznaczona, jako nr 11 w tab. nr 1.

Lokalizacja dobra. Działka z dobrym dostępem z dwóch dróg, z czego jedna asfaltowa. Kształt korzystny, o szerokości wystarczającej do nawrotu maszynami rolniczymi. Stosunki gruntowo wodne b. dobre. Wysoka bonitacja.

#### **7.4 Sposób wyceny zalesionych, działek nr 250 i 542 wraz z drzewostanem leśnym.**

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami oraz na podstawie analizy przeprowadzonej na rynku lokalnym, do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście mieszane:

- Technikę wskaźnikową dla oszacowania wartości drewna;
- Metodę wskaźników szacunkowych dla oszacowania wartości gruntu, która najlepiej odda przydatność gruntu do produkcji leśnej.

**Wartość drzewostanu określono wg wzoru:**

$$W=W_s*Z*P*C*U*k_{l,i}$$

gdzie:

$W_s$  - wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu, 1 ha drzewostanu wyrażony w  $m^3$  drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji i wieku drzewostanu odczytany z tablic

$Z$  - stopień zadrzewienia określony przez rzeczoznawcę majątkowego

$P$  - pole powierzchni drzewostanu w ha

$C$  - cena 1  $m^3$  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

$k_{l,i}$  - wsp uwzględniający jakość drzewostanów

Dla Nadleśnictwa Piotrków Trybunalski określono:

Średnia cena 1  $m^3$  drewna (WBO) z ostatniego okresu wynosi – 450,18 zł/ $m^3$ ,

Średni koszt pozyskania i zrywki drewna – 38,14 zł/ $m^3$  (z Nadleśnictwa Piotrków Trybunalski)

#### **Określenie wartości gruntu leśnego**

Średnia cena sprzedaży drewna, obliczona według średniej ceny drewna uzyskanej z nadleśnictwa Piotrków Trybunalski za pierwsze trzy kwartały 2018 r., wyniosła 192,76 zł za 1  $m^3$ .

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2010r. w sprawie zaliczania gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych, szacowana nieruchomość znajduje się w drugim okręgu podatkowym.

Zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ze względu na typ siedliskowy lasów - BMśw, przedmiotowy las należy do 3 i 4 grupy typów siedliskowych lasów.

Wskaźnik szacunkowy w  $m^3$  drewna z 1 ha dla gruntów stanowiących lasy, dla drugiego okręgu podatkowego oraz dla 3 grupy typów siedliskowych lasów zgodnie z rozporządzeniem wyżej wymienionym wynosi  $N_{szij} = 21 m^3/ha$ .

Wskaźnik szacunkowy w m<sup>3</sup> drewna z 1 ha dla gruntów stanowiących lasy, dla drugiego okręgu podatkowego oraz dla 4 grupy typów siedliskowych lasów zgodnie z rozporządzeniem wyżej wymienionym wynosi N<sub>szij</sub> = 13 m<sup>3</sup>/ha.

$$W_G = \sum (N_{szij} \times P_i) \times C_{1m^3_{dr}} \times (1 + v_1 + v_2 + v_3 + \dots)$$

gdzie;

N<sub>szij</sub> - wskaźnik szacunkowy w m<sup>3</sup> drewna z 1ha gruntów

P<sub>i</sub> – powierzchnia

C<sub>1m<sup>3</sup><sub>d</sub></sub> - cena drewna skorygowana o koszty pozyskania i zrywki – 154,62 zł/m<sup>3</sup>

V<sub>i</sub> - współczynniki korekcyjne

**Tabela 3.** Współczynniki korekcyjne

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v <sub>i</sub>
1.	Stopień degradacji siedliska leśnego	bardzo dobry dobry częściowo zdegradowane znacznie zdegradowane	0,1 0,05 -0,05 - 0,1
2.	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany/czynniki o charakterze abiotycznym	nie występuje uszkodzenia słabe uszkodzenia średnie uszkodzenia silne	0,2 0,05 - 0,1 - 0,2
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	+ 0,1 + 0,05 - 0,1
6.	Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre dobre średnie trudne b. trudne	0,2 0,1 0 -0,1 -0,2
7.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra dobra niska	+ 0,1 + 0,05 - 0,05
8.	Sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo korzystne korzystne przeciętne niekorzystne	+0,05 0,00 -0,05 -0,1
9.	Walory rekreacyjne nieruchomości	bardzo dużej przydatności duża przydatność mała przydatność niskie	0,1 0,05 0,00 - 0,05

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 8.1 Określenie wartości rynkowej działki nr 134/1.

**Tabela 4:** Dane do oszacowania wartości części rolnej nieruchomości

Cena średnia analizowanego zbioru transakcji	<b>C<sub>śr</sub></b> =	23 809,90
Cena maksymalna	<b>C<sub>max</sub></b> =	37 864,01
Cena minimalna	<b>C<sub>min</sub></b> =	7 764,38
Różnica między C <sub>max</sub> a C <sub>min</sub>	<b>ΔC</b> =	30 099,63
Górna wartość współczynnika korygującego	<b>C<sub>max</sub>/C<sub>śr</sub></b> =	1,5903
Dolna wartość współczynnika korygującego	<b>C<sub>min</sub>/C<sub>śr</sub></b> =	0,3261

**Tabela 5 i 6:** Określenie zakresu współczynników korygujących

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%) (waga cechy)	min/śr	max/śr	Współcz. min	Współcz. max
1	2	3	4	5	6	7
1	Lokalizacja	25	0,3261	1,5903	0,0815	0,3976
2	Powierzchnia gruntu	5	0,3261	1,5903	0,0163	0,0795
3	Bonitacja	30	0,3261	1,5903	0,0978	0,4771
4	Kształt	10	0,3261	1,5903	0,0326	0,1590
5	Kultura rolna, stos.gr-wod.	15	0,3261	1,5903	0,0489	0,2385
6	Dojazd, dostępność	15	0,3261	1,5903	0,0489	0,2385
<b>Suma</b>		100			<b>0,3261</b>	<b>1,5903</b>

**Lokalizacja**

Stopień wartości cechy	zła	słaba	średnia	dobra	b. dobra
Przypisany udział % w wadze	0	6,25	12,5	18,75	25
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0815	0,1605	0,2395	0,3186	0,3976

**Powierzchnia gruntu**

Stopień wartości cechy	zła	słaba	średnia	dobra	b. dobra
Przypisany udział % w wadze	0	1,25	2,5	3,75	5
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0163	0,0321	0,0479	0,0637	0,0795

**Bonitacja**

Stopień wartości cechy	niska	słaba	średnia	dobra	wysoka
Przypisany udział % w wadze	0	7,5	15	22,5	30
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0978	0,1926	0,2875	0,3823	0,4771

**Kształt**

Stopień wartości cechy	b. niekorzystny	niekorzystny	średnio-korzystny	korzystny	b. korzystny
Przypisany udział % w wadze	0	2,5	5	7,5	10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0326	0,0642	0,0958	0,1274	0,1590

**Kultura rolna, stos.gr-wod.**

Stopień wartości cechy	zła	słaba	średnia	dobra	b.dobra
Przypisany udział % w wadze	0	3,75	7,5	11,25	15
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0489	0,0963	0,1437	0,1911	0,2385

**Dojazd, dostępność**

Stopień wartości cechy	brak	niedogodny	średni	dobry	b.dobry
Przypisany udział % w wadze	0	2	5	10	15
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0489	0,0742	0,1121	0,1753	0,2385

**Procedura szacowania wartości rynkowej działki rolnej nr 134/1**

Opis użytków oraz dane dotyczące części rolnych działek są przedstawione w Tabeli 7, poniżej.

**Tabela 7:** Dane dotyczące części rolnej działki nr 134/1

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R				III	IV	Ps	V	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			IVa	IVb	V	VI								
a	b	c	g	h	i	j	k	l	ł	o	p	r	s	
1.	134/1	0,2970					0,2900			0,0070		0,3335	1,1229	

**Tabela 8:** Oszacowanie wartości działki rolnej nr 134/1

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja	25	0,0815	0,3976	średnia	12,5	0,2395

Operat szacunkowy udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Piaski, Gmina Wola Krzysztoporska

2	Powierzchnia gruntu	5	0,0163	0,0795	b. dobra	5	0,0795
3	Bonitacja	30	0,0978	0,4771	dobra	22,5	0,3823
4	Kształt	10	0,0326	0,1590	b. niekorzystny	0	0,0326
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,0489	0,2385	słaba	3,75	0,0963
6	Dojazd, dostępność	15	0,0489	0,2385	niedogodny	2	0,0742
<b>Suma</b>		100	0,3261	1,5903			<b>0,9045</b>

Cena średnia 1 ha [zł]	23 809,90
Skorygowana cena średnia 1 ha [zł]	21 534,96
Pow. działki [ha]	0,2970
Wartość działki [zł] WII	<b>6 395,88</b>

### 8.3 Określenie wartości rynkowej działki nr 250.

#### Oszacowanie wartości gruntu leśnego

Zgodnie ze skalą ocen cech nieruchomości leśnych zawartych w tabeli nr 1 w komentarzu do Standardu V.6 w Standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, określono wartości współczynników korekcyjnych dla przedmiotowej nieruchomości:

**Tabela 9:** Oszacowanie wartości gruntu metodą wskaźników szacunkowych

Lp.	Rodzaj użytków katastrze nieruchom.	Pow. gruntu klasy w ha	Grupa typów siedliskowych	Okręg podatkowy	Wsk <sub>sz</sub> m <sup>3</sup> d/ha	C m <sup>3</sup> d zł/m <sup>3</sup>	Wartość gruntu zł
a	b	c	d	e	f	g	h
1	LsV, PsVI, RVI	0,1800	3	II	21,00	154,62	584,46
<b>RAZEM:</b>		0,1800					<b>584,46</b>
<b>Cechy rynkowe</b>							
1	Stopień degradacji siedliska leśnego				niewielki	0,05	
2	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany/czynniki o charakterze abiotycznym				nie występuje	0,20	
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				bardzo dobre	0,10	
6	Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)				bardzo dobre	0,20	
7	Jakość drogi dojazdowej				bardzo dobra	0,05	
8	Sąsiedztwo użytków przyległych				korzystne	0,00	
9	Walory rekreacyjne				przeciętne	0,00	
Suma współczynników korekcyjnych						<b>0,70</b>	
<b>Wartość gruntu po uwzględnieniu cech rynkowych</b>							<b>993,59</b>

#### Oszacowanie wartości drzewostanu w stanie na datę wyceny

**Tabela 10:** Oszacowanie wartości drzewostanu

Lp.	Gatunek drzewa	P-powierzchnia ha	Przelicz. Wk	St. zadrzew. Z/udział – proporc. do udziałów gatunków	Masa przel. drz.m3	C-cena 1m <sup>3</sup> przel	Wartość drzew.
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Sosna 75 lat	0,0500	247,3	0,80	9,89	450,18	4452,46
<b>RAZEM:</b>					<b>9,89</b>		<b>4452,46</b>
U-Cena rynkowa pozyskania i zrywki						38,14	
Wartość zł						377,22	

Wartość łączna po uwzględnieniu kosztów pozyskania i zrywki	4075,24
<b>k<sub>1,2</sub></b>	0,90
<b>W-określona wartość</b>	<b>3667,72</b>

#### 8.4 Określenie wartości rynkowej zalesionej działki nr 542.

##### Oszacowanie wartości gruntu leśnego

Zgodnie ze skalą ocen cech nieruchomości leśnych zawartych w tabeli nr 1 w komentarzu do Standardu V.6 w Standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, określono wartości współczynników korekcyjnych dla przedmiotowej nieruchomości:

**Tabela 11:** Oszacowanie wartości gruntu metodą wskaźników szacunkowych

Lp.	Rodzaj użytków katastrze nieruchom.	Pow. gruntu klasy w ha	Grupa typów siedliskowych	Okręg podatkowy	Wsk <sub>sz</sub> m <sup>3</sup> d/ha	C m <sup>3</sup> d zł/m <sup>3</sup>	Wartość gruntu zł
a	b	c	d	e	f	g	h
1	LsV	0,0400	3	II	21,00	154,62	129,88
2	LsV	0,1200	4	II	13,00	154,62	241,21
<b>RAZEM:</b>		0,1600					<b>371,09</b>
<b>Cechy rynkowe</b>							
1	Stożenie degradacji siedliska leśnego				niewielki	0,05	
2	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany/czynniki o charakterze abiotycznym				nie występuje	0,20	
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				słabe	0,10	
6	Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)				bardzo dobre	0,20	
7	Jakość drogi dojazdowej				bardzo dobra	0,05	
8	Sąsiedztwo użytków przyległych				korzystne	0,00	
9	Walory rekreacyjne				przeciętne	0,00	
Suma współczynników korekcyjnych						<b>0,70</b>	
<b>Wartość gruntu po uwzględnieniu cech rynkowych</b>							<b>630,85</b>
Przyjęto wartość w zaokrągleniu							

##### Oszacowanie wartości drzewostanu w stanie na datę wyceny

**Tabela 12:** Oszacowanie wartości drzewostanu

poddział		2c	na działce		542		
Lp.	Gatunek drzewa	P-powierzchnia [ha]	Przelicz. Wk	St. zadrzew. Z/udział - proporcja do udziałów gatunków	Masa przel. drz.m3	C-cena 1m <sup>3</sup> przel	Wartość drzew.
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Sosna 75 lat	0,0300	247,3	0,80	5,93	450,18	2671,48
<b>RAZEM:</b>					<b>5,93</b>		<b>2671,48</b>
U-Cena rynkowa pozyskania i zrywki						38,14	
Wartość zł						226,33	
Wartość łączna po uwzględnieniu kosztów pozyskania i zrywki							2445,14
<b>k<sub>1,2</sub></b>							0,90
<b>W-określona wartość</b>							<b>2200,63</b>

poddział 2d na działce 542

Operat szacunkowy udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Piaski, Gmina Wola Krzysztoporska

Lp.	Gatunek drzewa	P-powierzchnia [ha]	Przelicz. Wk	St. zadrzew. Z/udział - proporc do udziałów gatunków	Masa przel. drz.m3	C-cena 1m <sup>3</sup> przel	Wartość drzew.
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Sosna 75 lat	0,1100	163,6	0,90	16,19	450,18	7289,87
<b>RAZEM:</b>					<b>16,19</b>		<b>7289,87</b>
U-Cena rynkowa pozyskania i zrywki						38,14	
Wartość zł						617,61	
Wartość łączna po uwzględnieni kosztów pozyskania i zrywki							6672,26
<b>k<sub>1,2</sub></b>							0,90
<b>W-określona wartość</b>							<b>6005,03</b>

**poddział 2l na działce 542**

Lp.	Gatunek drzewa	P-powierzchnia [ha]	Przelicz. Wk	St. zadrzew. Z/udział - proporc do udziałów gatunków	Masa przel. drz.m3	C-cena 1m <sup>3</sup> przel	Wartość drzew.
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Olcha 30 lat	0,0100	20,5	0,80	0,16	450,18	73,83
<b>RAZEM:</b>					<b>0,16</b>		<b>73,83</b>
U-Cena rynkowa pozyskania i zrywki						38,14	
Wartość zł						6,25	
Wartość łączna po uwzględnieni kosztów pozyskania i zrywki							67,57
<b>k<sub>1,2</sub></b>							0,90
<b>W-określona wartość</b>							<b>60,82</b>

**poddział 2m na działce 542**

Lp.	Gatunek drzewa	P-powierzchnia [ha]	Przelicz. Wk	St. zadrzew. Z/udział - proporc do udziałów gatunków	Masa przel. drz.m3	C-cena 1m <sup>3</sup> przel	Wartość drzew.
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Sosna 60 lat	0,0100	163,6	0,90	1,47	450,18	663,01
<b>RAZEM:</b>					<b>1,47</b>		<b>663,01</b>
U-Cena rynkowa pozyskania i zrywki						38,14	
Wartość zł						56,17	
Wartość łączna po uwzględnieni kosztów pozyskania i zrywki							606,84
<b>k<sub>1,2</sub></b>							0,90
<b>W-określona wartość</b>							<b>546,15</b>

**8.5 Określenie wartości rynkowej nieruchomości**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej *dla celu postępowania upadłościowego* określono sumując uzyskane wcześniej wartości:

**Tabela 13: Zestawienie określonych wartości**

Lp.	Działka	Grunt rolny		Grunt leśny		Drzewostan	Wartość ogółem	
		pow.	wart	pow.	wart		pow.	wart
a	b	c	d	e	f	g	n	o
1.	134/1	0,2970	6 395,88				0,2970	6 395,88
2.	250			0,1800	993,59	3 667,72	0,1800	4 661,30
3.	542			0,1600	630,85	8 812,63	0,1600	9 443,48
<b>RAZEM</b>				<b>0,3400</b>	<b>1 624,44</b>	<b>12 480,35</b>	<b>0,6370</b>	<b>20 500,67</b>

$W_N = 20\,500,67$  zł.

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, posadowionej na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 143/1, 250, 542, o powierzchni łącznej 0,6370 ha, położonej w Piaskach, gmina Wola Krzysztoporska, dla celu postępowania upadłościowego, ustalona podejściem mieszanym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

**20 500 zł**

słownie: dwadzieścia tysięcy pięćset złotych

### **8.6. Oszacowanie wartości rynkowej ułamkowego udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 9/64 części należącej do Damiana Kulika w nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej położonej we wsi Piaski, gmina Wola Krzysztoporska, wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).



Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 9/64 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący ( $W_k$ ) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,90$$

Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u9/64} = W_U \times 9/64$$

A zatem zgodnie z powyższymi wzorami obliczona wartość udziału w tabeli poniżej

**Tabela 14:** Zestawienie określonych wartości ze wskazaniem wartości udziału 9/64 części

Lp.	Działka	Grunt rolny		Grunt leśny		Drzewostan	Wartość ogółem		Wartość udziału 9/64	
		nr	pow.	wart	pow.		wart	wart	pow.	wart
a	b	c	d	e	f	g	n	o	p	r
1.	134/1	0,2970	6 395,88				0,2970	6 395,88	0,9	809,48
2.	250			0,1800	993,59	3 667,72	0,1800	4 661,30	0,9	589,95
3.	542			0,1600	630,85	8 812,63	0,1600	9 443,48	0,9	1 195,19
	<b>RAZEM</b>			<b>0,3400</b>	<b>1 624,44</b>	<b>12 480,35</b>	<b>0,6370</b>	<b>20 500,67</b>	0,9	<b>2 595</b>

Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, posadowionej na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 143/1, 250, 542, o powierzchni łącznej 0,6370 ha, położonej w Piaskach, gmina Wola Krzysztoporska, dla celu postępowania upadłościowego, ustalona podejściem mieszanym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

**2 600 zł**

słownie: dwa tysiące sześćset złotych

### **8.7. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ Z UWZGLĘDNIENIEM UMOWY DZIERŻAWY.**

Przedmiot wyceny jest nieruchomości obciążona umową dzierżawy zawartą na okres 10 lat od 06.11.2011 roku. Umową dzierżawy objęte są działki gruntu o numerach 35/1, 91/2, **134/1, 250, 542, 766, 345, 346** o łącznej powierzchni 5,7270 ha. **Tytułem czynszu dzierżawnego Dzierżawca uiszcza miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 100 zł.** A zatem stawka czynszu za 1 ha wynosi 17,46 zł/ha. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz uiszczać zobowiązania podatkowe związane z opisanymi powyżej działkami gruntu.

W takim przypadku wartość nieruchomości z uwzględnieniem terminowej umowy dzierżawy określa się za pomocą podejścia dochodowego metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych i wyraża się ogólnie następującym wzorem:

$$W = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{RV}{(1+r)^n}$$

gdzie:

$CF_0$  - początkowy nakład inwestycyjny (tu nakład ten wynosi zero)

- $CF_n$  - przepływ pieniężny w danym roku (tu: dochód operacyjny netto z czynszu dzierżawnego);  
 $n$  - kolejny rok (tu: lata trwania terminowej umowy dzierżawy – tu 3 lata i 9 m-cy)  
 $RV$  - wartość rezydualna nieruchomości – wartość nieruchomości  
 $r$  - stopa dyskontowa w okresie obowiązywania terminowej umowy dzierżawy

Tabela 15. Zestawienie danych do określenia DON dla poszczególnych działek..

Numer działki	Obręb	Powierzchnia (ha)	Powierzchnia (ha) związana z udziałem 9/64	Stawka czynszu dzierżawnego za 1 ha (zł/h)
134/1, 250, 542	Piaski	0,6370	0,0896	17,46

Dostosowując powyższy wzór do warunków określonych w operacie do ustalenia wartości przedmiotu wyceny „ $W_N$ ” otrzymujemy:

$$W_N = \frac{DON_1}{(1+r)^1} + \frac{DON_2}{(1+r)^2} + \frac{DON_3}{(1+r)^{3,75}} + \frac{RV}{(1+r)^{3,75}}$$

gdzie:

- $DON$  – strumień rocznego dochodu operacyjnego netto;  
 $n$  - 3 lata i 9 m-cy prognozy.  
 $RV$  – wartość rynkowa nieruchomości oszacowana w punkcie powyżej.

**DON n = stawka czynszu dzierżawnego zł/ha x pow. działki x 12<sup>1</sup> m-cy**

Przyjmujemy jako wartość rezydualną wartość rynkową oszacowaną na datę wyceny, dlatego też istnieje konieczność jej zdyskontowania na datę wygaśnięcia umowy dzierżawy ( $RV=W_n$ ). Zdyskontowaną wartość rezydualną ( $DRV$ ) określić należy techniką kapitalizacji prostej, przyjmując do obliczeń dochód z ostatniego roku prognozy a następnie zdyskontować na datę wyceny, a mianowicie według wzoru:

$$DRV (DW_n) = \frac{W_n}{(1+r)^2}$$

Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów – nabywców danego typu nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem netto uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami, jakie należy ponieść na ich zakup. Stopa dyskontowa w przypadku gruntów rolnych jest niska i wynosi ok. 9%.

Tabela nr 16. Przepływy w poszczególnych latach analizy oraz stopy dyskontowe.

Lp.	Daty trwania umowy	n	DON	Wspol. dysk	DDON	DON u	DDON u
a	b	c	d	e	f(d x e)	g	h(g x e)
1	lut.19	1	133,46	0,9174	122,44	18,77	17,22
2	lut.20	2	133,46	0,8417	112,33	18,77	15,80
3	lis.21	3,75	233,56	0,7239	169,07	32,85	23,78
			<b>500,48</b>		<b>403,84</b>	<b>70,39</b>	<b>56,80</b>

<sup>1</sup> W ostatnim okresie jest to 21 m-cy (1 rok i 9 m-cy).

**Tabela nr 17.** Określenie wartości z uwzględnieniem umowy dzierżawy działek 134/1, 250, 542.

WN (RV)	DRV (DWN)	Wartość dz. 134/1, 250, 542 z uwgl. umowy dzierżawy
i	j	k (j + f)
20 500,66	14 840,43	15 244,27
Wu (RV)	DRV (DWU)	Wartość udziału w dz. 134/1, 250, 542 z uwgl. umowy dzierżawy
l	m	n (m + h)
2 595,00	1 878,52	1 935,32

## 9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

- Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście mieszane:
  - technikę wskaźnikową dla oszacowania wartości drewna;
  - metodę wskaźników szacunkowych dla oszacowania wartości gruntu, która najlepiej odda przydatność gruntu do produkcji leśnej.
- W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
- Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, leśnej, położonej w Piaskach, gmina Wola Krzysztoporska, stanowiącej działki 134/1, 250, 542, o powierzchni łącznej 0,6370 ha, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_R = 20\ 500\ \text{zł}$$

**słownie:** dwadzieścia tysięcy pięćset złotych.

- Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, leśnej, położonej w Piaskach, gmina Wola Krzysztoporska, stanowiącej działki 134/1, 250, 542, o powierzchni łącznej 0,6370 ha, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_R = 2\ 600\ \text{zł}$$

**słownie:** dwa tysiące sześćset złotych.

- Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, leśnej, położonej w Piaskach, gmina Wola Krzysztoporska, stanowiącej działki 134/1, 250, 542, o powierzchni łącznej 0,6370 ha, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych z uwzględnieniem umowy dzierżawy wynosi:

$$W_R = 15\ 200\ \text{zł}$$

**słownie:** piętnaście tysięcy dwieście złotych.

- Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, leśnej, położonej w Piaskach, gmina Wola Krzysztoporska, stanowiącej działki 134/1, 250, 542, o powierzchni łącznej 0,6370 ha, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, z uwzględnieniem umowy dzierżawy w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_R = 1\ 900\ \text{zł}$$

**słownie:** jeden tysiąc dziewięćset złotych.

- Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
- Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

## 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.



2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 14 lutego 2019
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 12 grudnia 2018 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
5. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
8. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polis PZU 1020740319.
9. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
10. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
11. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



*Milena Wieczorek*

STAROSTWO POWIATOWE  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Dąbrowskiego 7  
97-300 Piotrków Trybunalski

Województwo : ŁÓDZKIE  
Powiat : PIOTRKOWSKI  
Jednostka ewidencyjna : 101010\_2 WOLA KRZY-SZTOPORSKA  
Obręb : 0031 PIASKI

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2018.11.28

Jednostka rejestrowa : G.95

Nr zgłoszenia GG.6621.2. 3888 .2018

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	EDYTA CYPEL Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA MICHAŁOWSKA 92; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	9/64
2	DAMIAN KULIK Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA GLINA 12;	Własność	9/64
3	HENRYKA KULIK Rodzice:MARIAN,ZOFIA GLINA 12;	Własność	19/64
4	JACEK KULIK Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA WYPOCZYNKOWA 14; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	9/64
5	MAREK KULIK Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA GLINA 12;	Własność	9/64
6	TOMASZ KULIK Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA GLINA 12;	Własność	9/64
7	CEZARY SIMA Rodzice:ZDZISŁAW,TERESA GLINA 3; 97-371;	Dzierżawy - gospodarstwa rolne 2021.11.06	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
134/1			łąki trwałe Rowy	ŁIII W	0.2900 0.0070	0.2970	210/12/230/90



Id działki: 101010_2.0031.134/1		Wartość gruntów:				
250		las	LsV	0.05	0.18	AW17/72
		pastwiska trwałe	PsVI	0.02		
		grunty orne	RVI	0.11		
Id działki: 101010_2.0031.250		Wartość gruntów:				
542		las	LsV	0.16	0.16	AW16/72
Id działki: 101010_2.0031.542		Wartość gruntów:				

Razem powierzchnia działek :

0.6370 ha

Słownie : sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2018.11.28

Sporządził : Lena Krzyżanowska-Niła

z up. STAROSTY

2018.11.28 ..... *Małgorzata Lyszczyk* .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

ROBINSPEKTOR

*hln*

19°33'0"E

19°39'0"E

19°39'30"E

19°40'0"E

19°40'30"E

# MAPA GOSPODARczo-PRZEGLĄDOWA DRZEWOSTANÓW

## OBREBU Piaski

GMINA:  
WOLA KRZYSZTOPORSKA

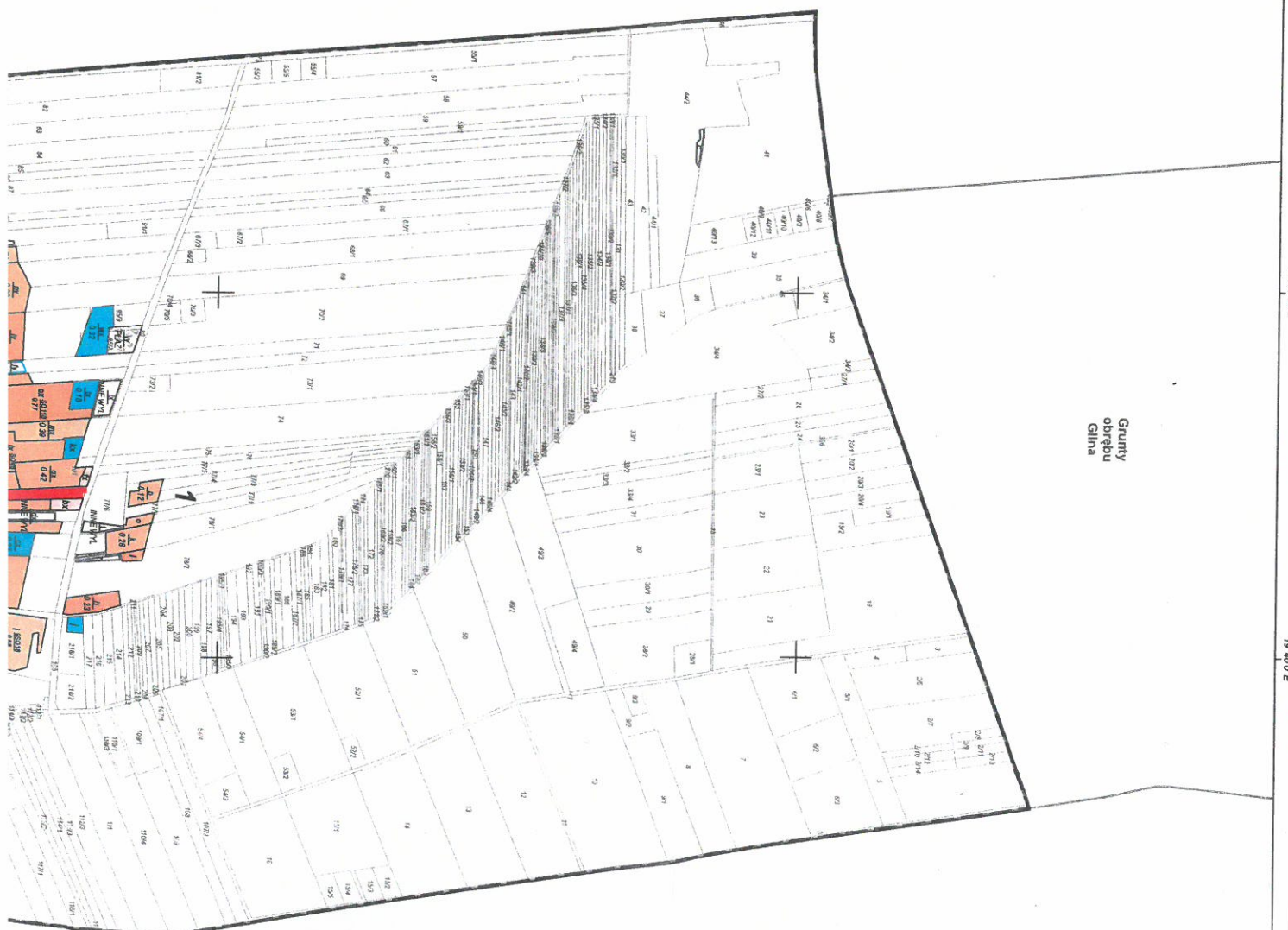
POWIAT  
piotrkowski  
WOJEWÓDZTWO  
łódzkie

Stan na 20.07.2017 r.  
POWIERZCHNIA OGÓLNA: 66,85 ha (66,8482 ha)  
SKALA: 1 : 5 000  
ARKUSZ 1(1)



Grunty  
obrotu  
Krzyszaków

Grunty  
obrotu  
Głina



51°20'30"W

51°21'0"W

51°20'30"W

51°21'0"W

Handwritten signature or initials in blue ink.





# Rejestr działek leśnych i gruntów do zalesienia wg właścicieli

Stan na: 2017-06-29, Data ostatniej modernizacji ewidencji gruntów: 2017-06-29

Nr działki	Użytek ew.	Oddz, poddz	Opis wydzielenia										Wskazania gospodarcze		
			R. pow	Kat. ochr.	Gat.	Wiek	Bonit.	Powierzchnia [ha]	Pow. gr. do zales. [ha]	Miaższość [m3] brutto	Rodz. zabiegu	Pow [ha]	Miaższość [m3]	Brutto/ Netto	
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
250	LsV	02-f	D-STAN		SO	75	IA	0,0500		20	TP	0,0500	3/2		
542	LsV	02-c	D-STAN		SO	75	IA	0,0300		11	TP	0,0299	1/1		
		02-d	D-STAN		SO	60	I	0,1100		36	TP	0,1096	5/4		
		02-l	D-STAN		OL	35	I	0,0100		2	TW	0,0100			
		02-m	D-STAN		SO	60	I	0,0100		3	TP	0,0100			

LM





14/1r

## Opis taksacyjny

Woj. Łódzkie (10) Powiat Piotrkowski (10) Gmina Woja Krzysztopolska (102) Obr.ew. PIASKI (0031)

Oddz. Poddz.	Pow. [ha]	Opis taksacyjny	Elementy taksacyjne							Wskazania gospodarcze										
			Warstwa	Gatunek	Udział	Wiek	Zadrzewienie	Pieńśnica [cm]	Wysokość [m]	Bontacja	Na 1 ha [m3/ha]	Na całej pow. [m3]	Przyrost bieżący na 1 ha [m3]	Rodzaj wskazania	Pow [ha]	Miąższność [m3] brutto	Miąższność [m3] netto	Rodzaj zabiegu	Pow [ha]	Miąższność [m3]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
02-m	0,3100	RP - D-STAN, BP - DRZEW, S - BSW, TD: DRZEW SO, ZW: UM, NR.REJ.: G101, G102, G103, G104, G106, G107, G108, G110, G119, G193, G240, G242, G28, G87, G88, G90, G91, G93, G95, G96, G97, G98, G99	SO	10	60	0,9	27	23	1	333	103	8,16	TP	0,3100	17	14				
			PODSZ		0,4															
			JAL																	
			DB.S																	
			CZM																	

OC - obszary chronione; RP - rodzaj powierzchni; BP - budowa pionowa; F - funkcja lasu; O - kategoria ochronności; S - typ siedliskowy lasu; TD - typ drzewostanu; ZW - zwarcie; ZM - zmieszanie; INFO - informacje inne; NR.REJ. - numer rejestrowy

# Opis taksacyjny

Woj. Łódzkie (10) Powiat Piotrkowski (10) Gmina Wola Krzysztoporska (102) Obr.ew. P/ASKI (0031)

Oddz. Poddz.	Pow. [ha]	Opis taksacyjny	Elementy taksacyjne										Wskazania gospodarcze							
			Warstwa	Gatunek	Udział	Wiek	Zadrzewienie	Pierśnica [cm]	Wysokość [m]	Bontacja	Miaższność		Przyrost bieżący na 1 ha [m3]	Planowane		Wykonane				
											Na 1 ha [m3/ha]	Na całej pow. [m3]		Rodzaj wskazania	Pow [ha]	Miaższność [m3]	Rodzaj zabiegu	Pow [ha]	Miaższność [m3]	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
OC – obszary chronione; RP – rodzaj powierzchni; BP – budowa pionowa; F – funkcja lasu; O – kategoria ochronności; S – typ siedliskowy lasu; TD – typ drzewostanu; ZW – zwarcie; ZM – zmieszanie; INFO – informacje inne; NR.REJ. – nume. rejestrowy 02-c 2,1000 RP: D-STAN, BP: DRZEW, S: BMSW, DRZEW TD: DB SO, ZW: UM, NR.REJ.: G10, G111, G119, G135, G136, G143, G189, G190, G192, G194, G196, G198, G199, G2, G200, G237, G242, G265, G272, G28, G29, G50, G55, G58, G6, G88, G75, G8, G81, G87, G88, G9, G90, G91, G93, G95, G96, G97			SO	10	75	0,8	33	24	IA	400	840	7,03	TP	2,1000	126	105				
			BRZ	MJS	75								14,75							
			DB	MJS	100															
			PODSZ	SO		0,3														
			BRZ																	
			CZM																	
			JRZ																	
			JAL																	

HN

# Opis taksacyjny

Woj. Łódzkie (10) Powiat Piotrkowski (10) Gmina Wola Krzysztoporska (102) Obr. ew. PIASKI (0031)

Oddz. Poddz.	Pow. [ha]	Opis taksacyjny	Elementy taksacyjne										Wskazania gospodarcze							
			Warszta	Gatunek	Udział	Wiek	Zadrzewienie	Pierśnica [cm]	Wysokość [m]	Bontacja	Miaższność		Przyrost bieżący na 1 ha [m3]	Rodzaj wskazan	Planowane		Wykonane			
											Na 1 ha [m3/ha]	Na całej pow. [m3]			brutto	netto	Rodzaj zabieg	Pow [ha]	Miaższność [m3]	Pow [ha]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
02-d	5,1200	RP - D-STAN, BP - DRZEW; S: BŚW, TD: DRZEW SO, ZW: UM, NR.REJ.: G10, G101, G102, G103, G104, G106, G107, G108, G110, G111, G119, G135, G136, G193, G194, G196, G198, G199, G2, G200, G237, G240, G242, G265, G272, G28, G29, G50, G52, G54, G55, G6, G60, G68, G75, G8, G81, G87, G88, G9, G90, G91, G93, G95, G96, G97, G98, G99 w części C- LUKA(1) 0,06ha	DRZEW PODSZ	SO SO	10	60 0,4	0,9	27	23	1	333	1705	8,16 41,76	TP	5,1200	273	232			

OC - obszary chronione; RP - rodzaj powierzchni; BP - budowa pionowa; F - funkcja lasu; O - kategoria ochronności; S - typ siedliskowy lasu; TD - typ drzewostanu; ZW - zwarcie; ZM - zmieszanie; INFO - informacje inne; NR.REJ. - numer rejestrowy