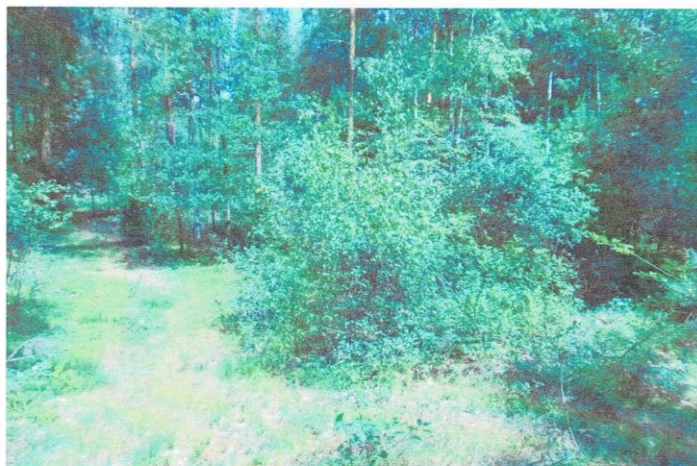


# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomości gruntowa.  
Położenie nieruchomości: Tarnówek, gmina Sienno – obszar wiejski,  
pow. lipski, woj. mazowieckie.  
Oznaczenie ewidencyjne: działka nr 822, obręb 0028 TARNÓWEK, arkusz mapy 2.  
Księga Wieczysta: RA1L/00023412/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipsku.



wykonany przez:  
Bożena Wlazło  
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5362



Radom, sierpień 2024 r.

## Egzemplarz nr 1/3

Operat zawiera:

- 14 ponumerowanych stron oraz 3 ponumerowane załączniki.

Operat sporządzono w 3 egzemplarzach:

- 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 822, obręb 0028, o powierzchni 0,5200 ha) położonego we wsi Tamówek, gmina Sienno, powiat lipski.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta RA1L/00023412/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipsku.</p>
Cel wyceny	<p>Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/86/2024 Sądu Rejonowego w Radomiu V Wydział Gospodarczy.</p>
Data określenia wartości Data sporządzenia operatu	<p>09 sierpnia 2024 roku. 09 sierpnia 2024 roku.</p>
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności działki	<p style="text-align: center;"><b>WR = 35 000 zł</b> /słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych/</p>
Autor operatu	<p>Bożena Wlazło Rzecznik Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362</p> 

## SPIS TREŚCI

<b>1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2. <i>Zakres wyceny</i>	4
<b>2. Określenie celu wyceny</b>	<b>4</b>
<b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego</b>	<b>4</b>
3.1. <i>Podstawy formalne</i>	4
3.2. <i>Podstawy materialno – prawne</i>	4
3.3. <i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	4
<b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego</b>	<b>5</b>
<b>5. Opis stanu</b>	<b>5</b>
5.1. <i>Stan otoczenia</i>	5
5.2. <i>Stan zagospodarowania</i>	7
5.3. <i>Stan techniczno-użytkowy nieruchomości</i>	8
5.4. <i>Stan prawny</i>	8
<b>6. Wskazanie przeznaczenia</b>	<b>8</b>
<b>7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości lesnych</b>	<b>9</b>
<b>8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania</b>	<b>10</b>
8.1. <i>Rodzaj określanej wartości</i>	10
8.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	10
<b>9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości</b>	<b>10</b>
9.1. <i>Skala ocen cech nieruchomości</i>	10
9.2. <i>Obliczanie wartości gruntu lesnego - zasady</i>	11
9.3. <i>Obliczanie wartości drzewostanu - zasady</i>	11
9.4. <i>Obliczanie wartości rynkowej poszczególnych części działki</i>	12
9.5. <i>Obliczenie wartości całkowitej działki nr 822</i>	13
<b>10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem</b>	<b>13</b>
<b>11. Klauzule i ograniczenia</b>	<b>13</b>
11.1. <i>Ogólne założenia przyjęte do wyceny</i>	13
11.2. <i>Pozostałe zastrzeżenia</i>	14

## ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 *Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej*  
Załącznik. 2 *wypis z uproszczonego planu urządzenia lasu*  
Załącznik. 3 *dokumentacja fotograficzna.*

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 822, obręb 0028, o powierzchni 0,5200 ha) położonego we wsi Tamówek, gmina Sienno, powiat lipski.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta RA1L/00023412/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipsku.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości.

## 2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/86/2024 Sądu Rejonowego w Radomiu V Wydział Gospodarczy.

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Prawne Biuro Prawne Wypych Krzysztof, 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 18-06-2024 r.

### 3.2. Podstawy materialno – prawne

#### Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832)

#### Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- „Wycena nieruchomości leśnych” – Andrzej Nowak

### 3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny: informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:

- dane z ewidencji gruntów,
- Księga Wieczysta,
- Wypis z uproszczonego planu urządzenia lasu dla wsi Tamówek,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- mapa ewidencyjna,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- AN i rejestr cen i wartości nieruchomości udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Lipsku.
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP oraz AMRON

- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.
- Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości.

#### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 09 sierpnia 2024 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 09 sierpnia 2024 roku.

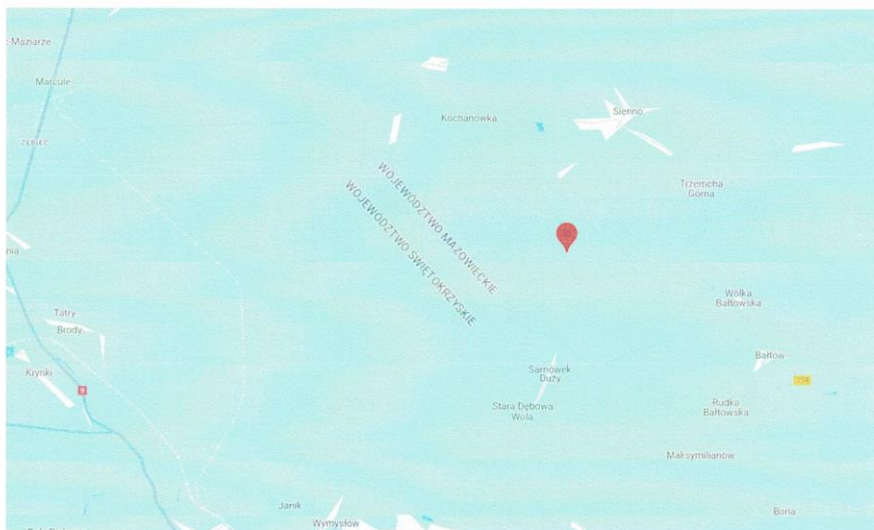
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 18 lipca 2024 roku.

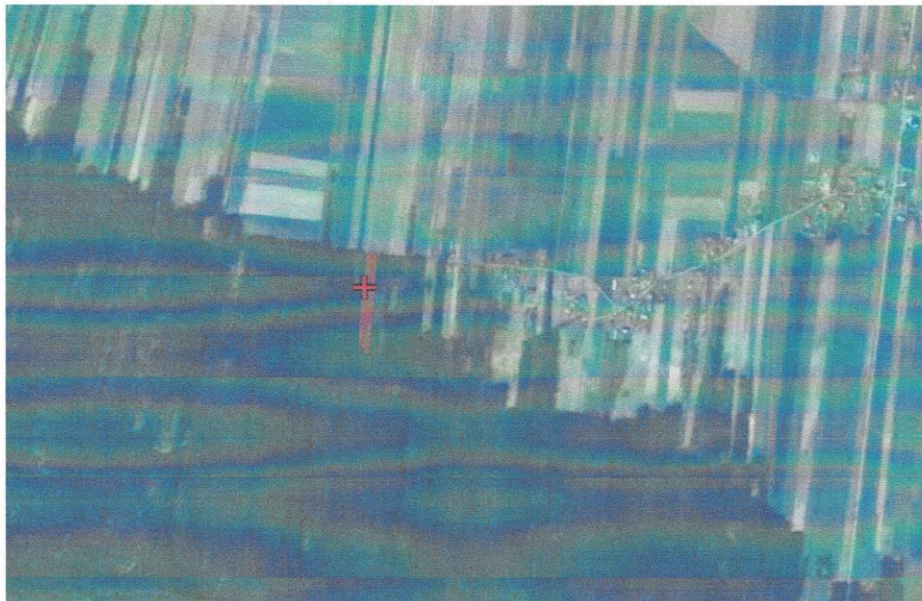
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 18 lipca 2024 roku.

#### 5. Opis stanu

##### 5.1. Stan otoczenia

Wyceniana działka położona w odległości około 0,2 km od najbliższych zabudowań wsi Olechów Stary. Działka położona na terenie większych kompleksów leśnych położonych na styku granic powiatu lipskiego i powiatu ostrowieckiego ; jednocześnie jest to granica województwa mazowieckiego i świętokrzyskiego.

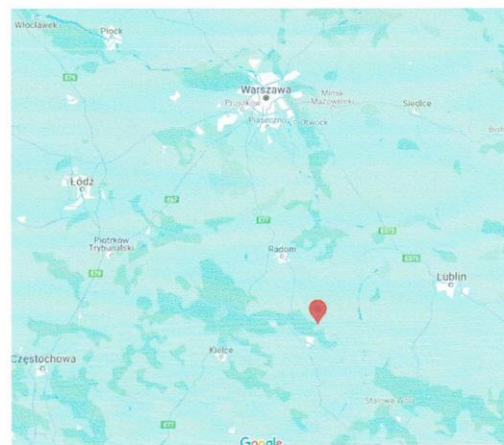
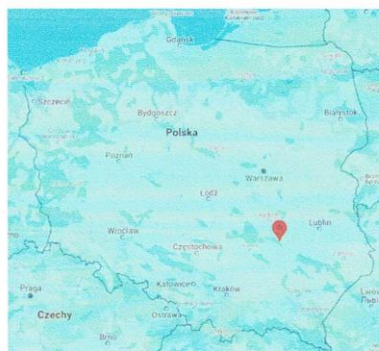




Źródło :<http://powiatlipsko.geoportal2.pl/map>

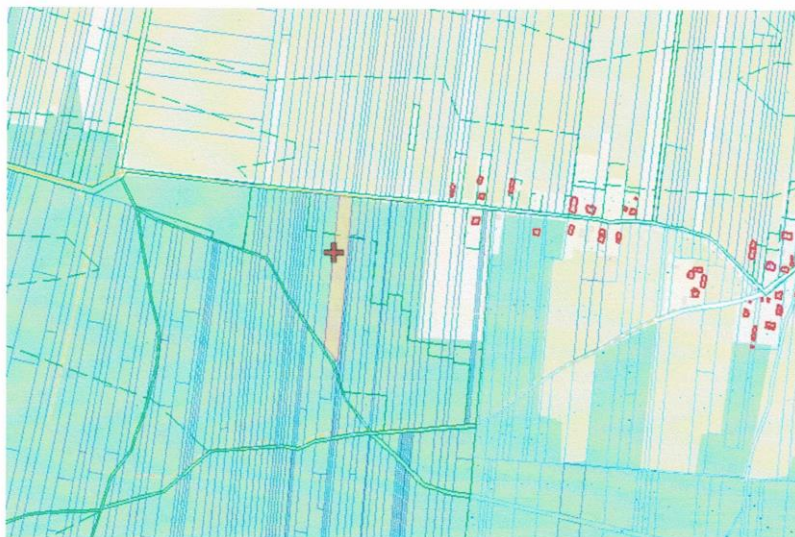
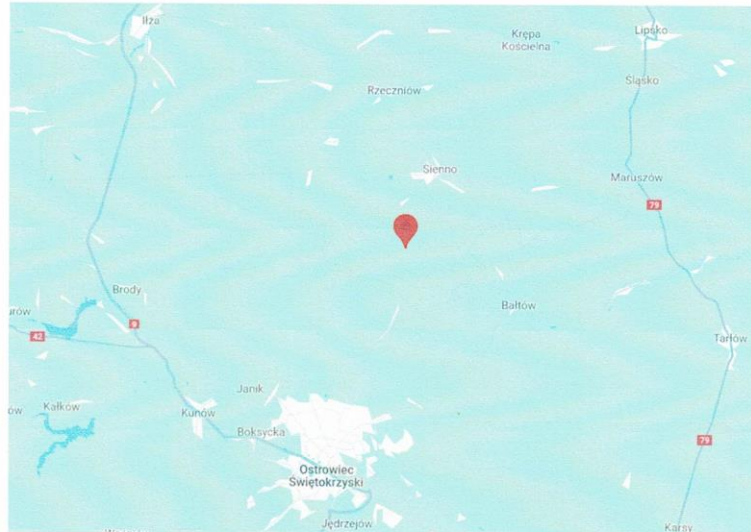
Działka położona jest w peryferyjnej południowej części gminy, w znacznej odległości od dróg wojewódzkich i krajowych. Znajduje się w odległości 6 km od centrum gminy w Siemnie, 24 km od Lipska i 159 km od Warszawy. Nieruchomość położona jest w strefie skrajnie peryferyjnej wsi. Na terenie całej gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Znaczną część terenu wsi zajmują lasy. W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości tereny zwartych kompleksów leśnych zajmujących powierzchnię kilkadziesiąt km<sup>2</sup>.

#### Plan 1: Lokalizacja ogólna



Źródło :<http://maps.google.pl>

## Plan 2: Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <http://powiatlipsko.geoportal2.pl>

### 5.2. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa działka leśna znajduje się w skrajnej północno-wschodniej części kompleksu leśnego. Teren płaski. Dojazd do działki drogą leśną szutrową. Bezpośredni dostęp do gminnej drogi. Powierzchnia działki wynosi 0,5200 ha. Szerokość działki wynosi około 21 m. Działka porośnięta lasem sosnowym w wieku różnym, nierównym. Od strony północnej kilka drzew liściastych – brzoza.

### 5.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Dla działki na lata 01.01.2011 r - 31.12.2020 r obowiązywał Uproszczony Plan Urządzenia Lasu. Obecnie nie jest on obowiązujący.

Klaso-użytki gruntów określono na podstawie wypisu z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostę Lipskiego. Wiek rębności dla poszczególnych gatunków przyjęto 80 lat zgodnie z zapisami w uproszczonym planie urządzenia lasu.

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
822				0,5200
Id działki :		Lv	0,0700	
140905_5.0028.822		RV	0,2600	
		RVI	0,0900	
		RViz	0,1000	

- powierzchnia łączna gruntu: 0,5200 ha
  - powierzchnia 0,14 ha  
oddział/pododdział 1-g, typ siedliskowy lasu: Bór mieszany świeży,  
typ gospodarczy lasu: sosna 26 lat.; bonitacja -I; zadrzewienie- 0,9;
  - powierzchnia 0,16 ha  
oddział/pododdział 1-i, typ siedliskowy lasu: Bór mieszany świeży,  
typ gospodarczy lasu: sosna 58 lat.; bonitacja -I; zadrzewienie- 0,7;
  - powierzchnia 0,22 ha  
oddział/pododdział 1-x, typ siedliskowy lasu: Bór mieszany świeży,  
typ gospodarczy lasu: sosna 64 lat.; bonitacja -II; zadrzewienie- 0,7;

### 5.4. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr RA1L/00023412/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipsku.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 30-07-2024 r.

Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej stanowi Załącznik 1.

## 6. Wskazanie przeznaczenia

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sienno uchwalonym Uchwałą Nr X/62/2003 Rady Gminy Sienno z dnia 28 sierpnia 2003 r. działka nr 822 obręb, 0028 TARNÓWEK położona jest na terenach oznaczonych jako **tereny lasów i dolesień**.



**MPZP**

Nazwa: Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sienno (uchwała nr X/62/2003)

Uchwała: **MPZP Nr: X/62/2003**

Data uchwalenia: 2003-08-28

Legenda: [link](#)



Identyfikator	140905_5_0028_822
działki	
Województwo	mazowieckie
Powiat	lipski
Gmina	SIENNO - OBSZAR WIEJSKI
Obręb	TARNÓWEK
Numer działki	822
Pole pow. w ewidencji gruntów (ha)	0.52
KW	brak informacji
Grupa rejestrowa	7
Oznaczenie użytku	
Oznaczenie konturu	RV,RVI,RViz,LSV
Data publikacji danych	2024-07-30

## 7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości leśnych

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej leśnej dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego Gminę Sienno oraz gminy przyległe powiatów lipskiego, zwoleńskiego, radomskiego i kozienickiego. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu ostatnich 24 miesięcy. Badaniem objęto prawo własności nieruchomości gruntowych leśnych. Znalaziono kilka transakcji, których ceny były bardzo rozbieżne a cechy drastycznie się różniły od cech nieruchomości wycenianej. Stwierdzono również, że działki leśne sprzedawane są łącznie z działkami o innym przeznaczeniu jako całe nieruchomości. W aktach notarialnych nie są wyodrębnione ceny poszczególnych części nieruchomości więc nie można wyłuskać z nich informacji o cenach dotyczących działek leśnych jak również zidentyfikować ich cech.

W związku z powyższym stwierdzono, że na rynku lokalnym brak jest dostatecznej ilości transakcji, które można by wykorzystać w podejściu porównawczym.

Badano również rynek dzierżaw nieruchomości leśnych i stwierdzono, że taki rynek nie istnieje – rynek dzierżaw nieruchomości rolnych jest znikomy a rynku dzierżaw nieruchomości leśnych brak.

W związku z powyższym badano rynek zbytu drewna oraz koszty pozyskania i zrywki drewna na rynku lokalnym.

W Nadleśnictwie Zwoleń (Miodne Leśniczówka 107/1) uzyskano następujące dane:

1. Cena 1 m3 drewna tartaczego sosnowego WBO2 - aktualna – 541,60 zł/m3
2. Cena 1 m3 drewna sortymentów użytkowych (średnia ważona) z ostatnich trzech lat - 358,50 zł/m3
3. Średnie koszty pozyskania i zrywki techniką dowolną [CWD-D] drewna dla Nadleśnictwa z ostatnich trzech lat – 92,57 zł/m3

## 8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

### 8.1. Rodzaj określonej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:*

- 1) *Strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcie umowy;*
- 2) *Uplłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.'*

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

### 8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Ze względu na brak na lokalnym rynku transakcji rynkowych kupna sprzedaży nieruchomości leśnych o podobnych parametrach, wartość rynkową wycenianej nieruchomości określono w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów (zgodnie ze standardem V.6. „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych”.

## 9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Ze względu na brak na lokalnym rynku nieruchomości transakcji kupna – sprzedaży na nieruchomości podobne do wycenianej wartość nieruchomości określono jako sumę wartości gruntu i drzewostanu stosując podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

$$W_N = W \text{ gruntu leśnego} + W \text{ drzewostanu}$$

### 1. Skala ocen cech nieruchomości leśnych oraz wynikające z tych cech wielkości współczynników korekcyjnych

Nr	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki Korekcyjne $v_i$
1.	stopień degradacji siedliska leśnego	nie występuje	0,1
		niewielki	0,05
		częściowo zdegradowane	-0,05
		znacznie zdegradowane	-0,1
2.	położenie 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.	położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje	0,05
		występuje	-0,05
4.	położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje	0,05
		występuje	-0,05

5.	położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	bardzo dobre	<b>0,1</b>
		dobre	0,05
		słabe	-0,1
6.	możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre	<b>0,2</b>
		dobre	0,1
		średnie	0
		trudne	-0,1
		bardzo trudne	-0,2
7.	jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	<b>0,1</b>
		dobra	0,05
		niska	-0,05
8.	sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo korzystne	<b>0,05</b>
		korzystne	0
		przeciętne	-0,05
		niekorzystne	-0,1
9.	walory rekreacyjne nieruchomości	bardzo dobre	<b>0,1</b>
		dobre	0,05
		przeciętne	0
		niskie	-0,05

**Uwaga:** współczynniki korekcyjne przyjęte dla wycenianej nieruchomości napisane zostały pogrubioną czcionką.


## 2. Obliczanie wartości gruntu leśnego - zasady

$$W_{\text{gruntu leśnego}} = [\sum(N_{szi,j} * P_i)] * C_A * (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_9)$$

Gdzie:  $N_{szi,j}$  – wskaźnik szacunkowy gruntu dla i-tej grupy typu siedliskowego lasów i j-tego okręgu podatkowego z tabeli w Załączniki do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r.

- $P_i$  - powierzchnia nieruchomości w ha i-tej grupie typu siedliskowego lasu
- $C_A$  - średnioważona cena 1m<sup>3</sup> drewna z Nadleśnictwa Radom skorygowana o koszty pozyskania i zrywki
- $v_1$  - poprawka ze względu na stopień degradacji siedliska leśnego (nie występuje)
- $v_2$  - poprawka ze względu na położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (nie występuje)
- $v_3$  - poprawka ze względu na położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych (nie występuje)
- $v_4$  - poprawka ze względu na położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne (nie występuje)
- $v_5$  - poprawka ze względu na położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej (dobre)
- $v_6$  - poprawka ze względu na możliwości przeprowadzenia zrywki (dobre)
- $v_7$  - poprawka ze względu na jakość drogi dojazdowej (niska)
- $v_8$  - poprawka ze względu na sąsiedztwo użytków przyległych (korzystne)
- $v_9$  - poprawka ze względu na walory rekreacyjne nieruchomości (przeciętne)

## 3. Obliczanie wartości drzewostanu - zasady

 Dla drzewostanów wartości drewna na pniu – stosowany w przypadku drzewostanów starszych niż 20 lat, które wytworzyły sortymenty użytkowe drewna – dla przedmiotowej nieruchomości dotyczy to całej działki o powierzchni 0,52 ha – pododdziały: 1-g; 1-i; 1-x

$$W_D = W_S * Z * P * C_B * U$$

Gdzie :

$W_S$  – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w  $m^3$  drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności drzewostanu z tablic „Tablic wskaźników wartości drzewostanów” opublikowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka: T. Trampler)

Z - stopień zadrzewienia

P - powierzchnia danego drzewostanu w ha

$C_B$  - aktualna cena 1  $m^3$  drewna tartacznego sosnowego WBO2 z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla położenia nieruchomości

U - wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki  $U = 1 - (K_p + K_z)/C$

Gdzie:  $K_p$  – koszty pozyskania

$K_z$  - koszty zrywki

#### 4. Obliczanie wartości rynkowej poszczególnych części działki

Dane stałe dla obu części działki:

$$C_A = 358,50 - 92,57 = 265,93 \text{ zł/m}^3$$

$$(1 + v_1 + v_2 + \dots + v_9) = 1 + 0,1 + 0,2 + 0,05 + 0,05 + 0,1 + 0,2 + 0,1 + 0,05 + 0,1 = 1,95$$

$$C_B = 541,60 \text{ zł/m}^3$$

$$U = 1 - 92,57 / 541,60 = 0,82908$$

Gmina Sienno znajduje się w III okręgu podatkowym.

##### ➤ Część działki o powierzchni 0,14 ha

Na części działki o powierzchni 0,14 ha znajduje się drzewostan sosnowy – 26 lat, w I klasie bonitacji drzewostanu i stopniu zadrzewienia 0,9 na siedlisku boru mieszanego świeżego.

Wartość gruntu leśnego:

$$W_g = 39 * 0,14 * 265,93 * 1,95 = 2 831,36 \text{ zł}$$

Wartość drzewostanu:

$$W_D = 36,76 * 0,9 * 0,14 * 541,60 * 0,82908 = 2 079,80 \text{ zł}$$

Wartość całkowita części działki o powierzchni 0,14 ha wynosi:

$$W_{N0,14} = 2 831,36 \text{ zł} + 2 079,80 \text{ zł} = 4 911,16 \text{ zł}$$

##### ➤ Część działki o powierzchni 0,16 ha

Na części działki o powierzchni 0,16 ha znajduje się drzewostan sosnowy – 58 lat, w I klasie bonitacji drzewostanu i stopniu zadrzewienia 0,7 na siedlisku boru mieszanego świeżego.

Wartość gruntu leśnego:

$$W_g = 39 * 0,16 * 265,93 * 1,95 = 3 235,84 \text{ zł}$$

Wartość drzewostanu:

$$W_D = 153,66 * 0,7 * 0,16 * 541,60 * 0,82908 = 7 727,77 \text{ zł}$$

Wartość całkowita części działki o powierzchni 0,16 ha wynosi:

$$W_{N0,16} = 3 235,84 \text{ zł} + 7 727,77 \text{ zł} = 10 963,61 \text{ zł}$$

➤ **Część działki o powierzchni 0,22 ha**

Na części działki o powierzchni 0,22 ha znajduje się drzewostan sosnowy – 64 lat, w II klasie bonitacji drzewostanu i stopniu zadrzewienia 0,7 na siedlisku boru mieszanego świeżego.

Wartość gruntu leśnego:

$$W_g = 30 * 0,22 * 265,93 * 1,95 = 3\ 422,52 \text{ zł}$$

Wartość drzewostanu:

$$W_D = 230,09 * 0,7 * 0,22 * 541,60 * 0,82908 = 15\ 910,86 \text{ zł}$$

Wartość całkowita części działki o powierzchni 0,22 ha wynosi:

$$W_{N\ 0,22} = 3\ 422,52 \text{ zł} + 15\ 910,86 \text{ zł} = 19\ 333,38$$

**5. Obliczanie wartości całkowitej działki nr 822**

Wartość całkowita działki nr 822 wynosi:

$$W_N = 4\ 911,16 + 10\ 963,61 \text{ zł} + 19\ 333,38 \text{ zł} = 35\ 208,15 \text{ zł}$$

**10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem**

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość odtworzeniową nieruchomości rozumianą jako substytut wartości rynkowej prawa własności działki nr 822, obręb 0028 TARNÓWEK o powierzchni 0,5200 ha, na poziomie:

**WR = 35 000 zł**

/słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych/



Wartość rynkową prawa własności określono w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów. Ze względu na brak danych rynkowych dotyczących nieruchomości leśnych z drzewostanem w podobnym wieku, takim, który został zaliczony do drzewostanów który wytworzył sortymenty średniowymiarowe nie jest możliwa weryfikacja wyniku na rynku lokalnym. Zasadniczy element wartości nieruchomości stanowi spodziewana wartość drewna na pniu, gdyby dokonać pozyskania i zrywki a następnie drewno sprzedać na rynku lokalnym. Nieruchomości leśne zyskują na wartości wraz z upływem czasu – drzewostan w wieku rębny lub bliskorębny ( np:sosna 80-120 lat) ma dużo wyższą wartość niż drzewostan w wieku wskazanym dla przedmiotowej działki ( np. sosna w wieku 20-30 lat).

**11. Klauzule i ograniczenia**

**11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny**

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
- 3) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.

- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 5) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

#### 11.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 6) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 7) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym,

Operat szacunkowy wykonał:

Mgr inż. Bożena Wlazło  
Rzeczoznawca Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 5362.





### Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeoglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	RA1L/00023412/7
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LIPSKO
Data zapisania księgi wieczyste	2011-02-02
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	SIENNO, TARNÓWEK
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	BUREK MARLENA AGNIESZKA

### Przeoglądanie treści księgi wieczyste

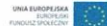
[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCZĄCA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



Dokumentacja fotograficzna







# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło**

**26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0015861**

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

**na okres: 24/01/2024 - 23/01/2025**

**na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR**

**słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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