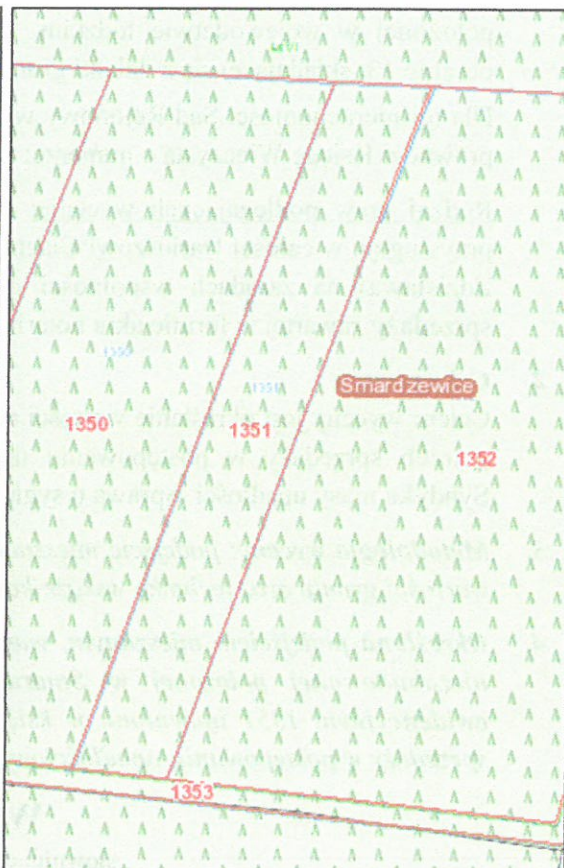


OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ
W SMARDZEWICACH, W OBRĘBIE 13, W GMINIE TOMASZÓW MAZOWIECKI,
DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1351 UJAWNIONA W KSIĘDZE
WIECZYSTEJ O NUMERZE: PT1T/00065468/0, O POWIERZCHNI 0,1424 HA



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Milena Wieczorek

Data opracowania: 03 grudnia 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W SMARDZEWICACH, W OBRĘBIE 13, GMINA TOMASZÓW MAZOWIECKI, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1351, UJAWNIONA W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE: PT1T/00065468/0, O POWIERZCHNI 0,1424 HA

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej (leśnej) położonej w województwie łódzkim, powiecie tomaszowskim, gminie Tomaszów Mazowiecki, obrębie 13, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 1351 o powierzchni 0,1424 ha.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze: PT1T/00065468/0.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Dariuszowi Ciach (s. Tadeusza i Alicji) i Sylwii Monice Ciach (c. Tadeusza i Zdzisława) na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 104/2010 z dnia 11 stycznia 2010 roku.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Sprawa o sygn. akt XIV GUp 500/21.

3. Metodologia wyceny: podejście mieszane, metoda wskaźników szacunkowych gruntu dla określenia wartości gruntu oraz technika wskaźnikowa dla określenia wartości drzewostanu.

4. Określona podejściem mieszanym, wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Smardzewicach, w obrębie 13, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 1351 ujawniona w księdze wieczystej o numerze: PT1T/00065468/0 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

W_{RN} = 20 000 zł

słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	03 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	01 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	09 sierpnia 2021 r.
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	09 sierpnia 2021 r.

6. Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno – prawne.....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.....	7
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	15
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	16
7.1 Wybór metodologii wyceny	16
7.2 Sposób wyceny	16
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	19
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
9.1 Oszacowanie wartości gruntu leśnego	21
9.2 Oszacowanie wartości drzewostanu.....	23
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	24
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	24

Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 11 sierpnia 2021 roku;
2. Mapa zasadnicza z dnia 17 sierpnia 2021 roku;
3. Wypis z uproszczonego planu urządzenia lasu Smardzewice na lata 01.01.2012 – 31.12.2021 r.;
4. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana (leśna);
- b. Położenie nieruchomości: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 13, działka ewidencyjna o numerze 1351;
- c. Powierzchnia gruntu: 0,1424 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: PT1T/00065468/0.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie występują.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonego przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Sprawa o sygn. akt XIV GUp 500/21.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 20 lipca 2021 roku otrzymane od Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Kancelaria Adwokacka w Łodzi (90-254) ul. Piramowicza 2 lok. 12. Sygn. akt XIV GUp 500/21.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.) – KPC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – UoPiZP;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1275) – UoL;
9. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143, poz. 1614);
10. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1275).
11. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 09 sierpnia 2021 roku;
2. Uchwała nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki;
3. Badanie wypisu z rejestru gruntów z dnia 11 sierpnia 2021 roku zgodne z danymi na dzień 09 sierpnia 2021;

4. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>, <https://tomaszowmazowiecki.e-mapa.net>, <http://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>;
5. Informacje o gminie i okolicy: <https://pl.wikipedia.org/>, <https://www.gminatomaszowmaz.pl/pl/>; <https://smardzewice.lodz.lasy.gov.pl/>;
6. Badanie księgi wieczystej o numerze: PT1T/00065468/0 według stanu z dnia 09 sierpnia 2021 roku;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim);
8. Wyciąg z Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu Smardzewice na lata 01.01.2012 – 31.12.2021 r.
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 09 sierpnia 2021 roku;
10. Przy wycenie uwzględniono metodykę Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) ówczesny Standard V6;
11. Tablice Znowelizowane Tablice wskaźników wartości drzewostanów (wersja – 2013 r.) Instytut Badawczy Leśnictwa;
12. A. Nowak „Wycena nieruchomości leśnych” Olsztyn 2016;
13. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY,,

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>03 grudnia 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>01 grudnia 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>09 sierpnia 2021 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>09 sierpnia 2021 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PT1T/00065468/0

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 1351.

Identyfikator działki: 101609_2.0013.1351.

Obręb: Smardzewice.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, miejscowość Smardzewice.

Sposób korzystania: Ls-lasy.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PT1T/00060610/6; 0,1400 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,1400 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Dariuszowi Ciach (s. Tadeusza i Alicji) i Sylwii Monice Ciach (c. Tadeusza i Zdzisława) na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 104/2010 z dnia 11 stycznia 2010 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie – czyni się wzmiankę o wszczęciu egzekucji należności pieniężnej z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim Michała Ratuszniaka z wniosku wierzyciela: Alior Bank S.A. w Warszawie przeciwko dłużnikom Dariuszowi Ciach i Sylwii Ciach, w sprawie KM 424/20.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna łączna w wysokości 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) z tytułu zabezpieczenia spłaty należności pieniężnych, akt poddania się egzekucji i umowa ustanowienia hipoteki rep. A. 2308/2016 not. B. Grad na rzecz RAV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona: PT1T/00072800/2, numer hipoteki: 3; PT1T/00064878/0; numer hipoteki: 1; PT1T/00058417/6, numer hipoteki: 3; PT1T/00072798/4 numer hipoteki: 3.

b) Badanie wypisu z ewidencji gruntów zgodne ze stanem na dzień 09 sierpnia 2021 roku:

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW		
Województwo:	<i>łódzkie</i>	
Powiat:	<i>tomaszowski</i>	
Jednostka ewidencyjna:	<i>101609 2 Tomaszów Mazowiecki</i>	
Obręb ewidencyjny:	<i>0013 Smardzewice</i>	
Numer jednostki rejestrowej:	<i>G.1179</i>	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE		
Numer działki:	<i>1351</i>	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	<i>0,1424</i>	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>LsVI</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,1424</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>lasy</i>
Numer KW lub inne dokumenty:	<i>PT1T/00065468/0</i>	
Uwagi:	-	
Podmiot ewidencyjny:	<i>małż. Dariusz Ciach i Sylwia Ciach</i>	
Charakter własności/władania:	<i>własność</i>	
Udział:	<i>1/1</i>	

(*) **UWAGA:** Istnieją rozbieżności pomiędzy zapisami księgi wieczystej a ewidencją gruntów w zakresie powierzchni działki. Zgodnie z art. 26 UoKW i H [Oznaczenie nieruchomości] „Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości” zatem za właściwe w kwestiach rozbieżnych w zakresie oznaczenia nieruchomości przyjmuje się dane ujawnione w wypisie z rejestru gruntów.

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Tomaszów Mazowiecki to miasto w województwie łódzkim, będące siedzibą powiatu tomaszowskiego. Stanowi czwarte pod względem ludności miasto w województwie łódzkim i drugie z bezpłatną komunikacją miejską. Miasto położone jest w południowo – wschodniej części województwa łódzkiego. Tomaszów Mazowiecki od Łodzi dzieli 55 km, od Warszawy 115 km, 25 km od Piotrkowa Trybunalskiego i 30 km od Rawy Mazowieckiej. Miasto sąsiaduje z gminą Lubochnia i **gminą wiejską Tomaszów Mazowiecki**.

Gmina Tomaszów Mazowiecki położona jest w powiecie tomaszowskim, we wschodniej części województwa łódzkiego. Graniczy: od północy i wschodu z miastem Tomaszów Mazowiecki, od północy z gminą Lubochnia, od wschodu z gminą Inowłódz, od zachodu z gminą Wolbórz i Ujazd, od południowego wschodu z gminą Sulejów, zaś od południa z gminą Mniszków i Sławno.

Powierzchnia ogólna Gminy Tomaszów Mazowiecki wynosi 151 km² i podzielona jest na 25 sołectw. Gminę zamieszkuje 11224 mieszkańców (stan na 2019 r.). W sąsiedztwie gminy zlokalizowane są trzy duże ośrodki miejskie o charakterze przemysłowym: graniczący z terenem gminy od północy Tomaszów Mazowiecki, w odległości 20 km Opczno oraz Piotrków Trybunalski - w odległości 28 km.

Gmina ma charakter rolniczo-przemysłowy, a tereny w rejonie Zalewu Sulejowskiego turystyczno-leśnikowskie. We wschodniej części gminy obok terenów rolniczych znajdują się obszary eksploatacji złóż naturalnych. Duży obszar gminy znajduje się w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Piliczańsko-Radomszczańskiego.

Północno-wschodnia część gminy znajduje się w granicach Spalskiego Parku Krajobrazowego, natomiast część południowa w granicach Sulejowskiego Parku Krajobrazowego. Obszar gminy Tomaszów Mazowiecki położony jest w zasięgu Wzgórz Opoczyńskich (wschodnia część gminy) i Równiny Piotrkowskiej (część zachodnia). Część wschodnia terenu gminy ma urozmaicony krajobraz. Od Tomaszowa w kierunku Sławna ciągnie się próg strukturalny, wznoszący się do wysokości 275 m zbudowany z piasków kredowych, którego stoki przykryte są utworami czwartorzędowymi.

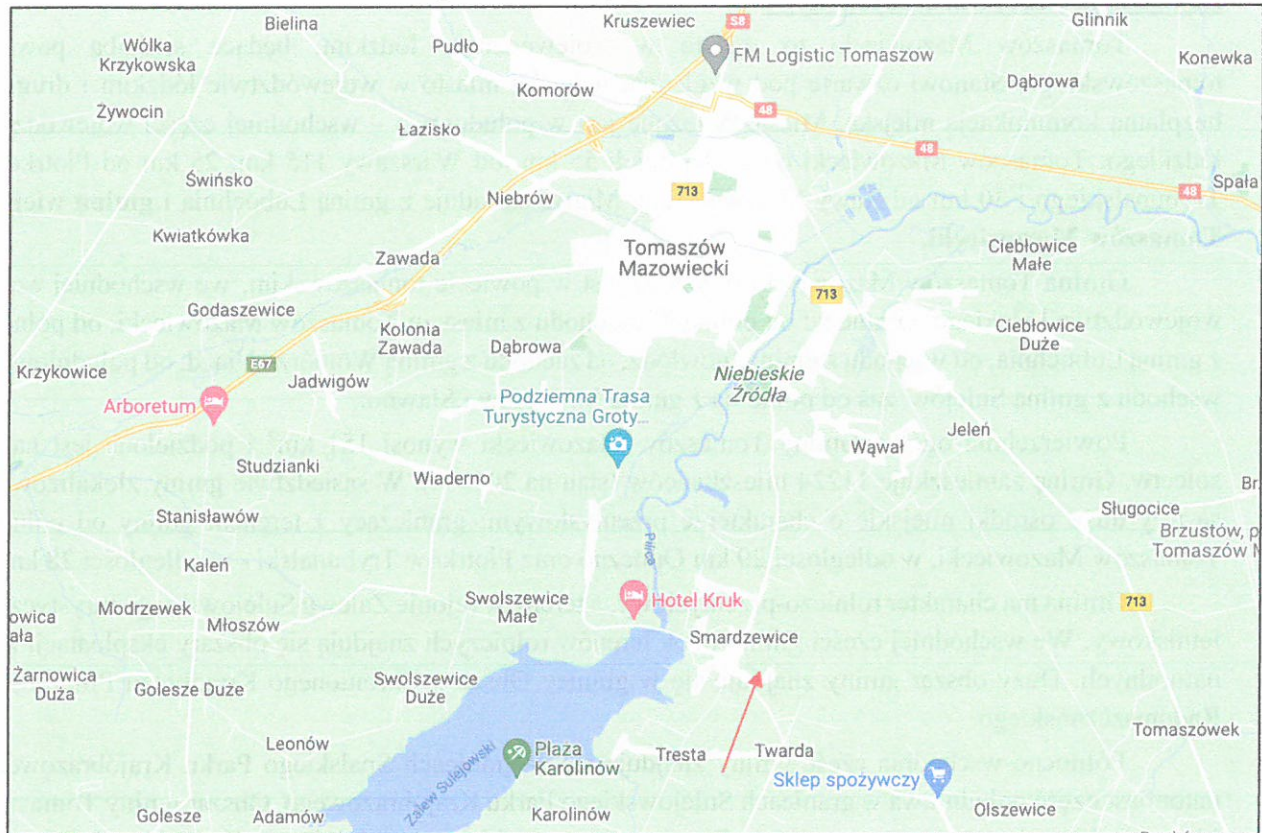
Na obszarze gminy najbardziej wysuniętym na wschód, występują pagórki moren czołowych. Pozostała część Wzgórz Opoczyńskich ma charakter równinny, zbudowany z utworów wodnolodowcowych i morenowych. Teren leżący w zasięgu Równiny Piotrkowskiej ma charakter płaskiej wysoczyzny o wysokości 155-190 m n.p.m. nachylonej w kierunku doliny rzeki Pilicy, urozmaicony wydymami i dolinami jej dopływów.

Charakter gminy: rolniczo-turystyczny. Użytki rolne zajmują 45% ogółu terenu, pozostałą część terenu pokrywają **prawie w całości lasy** (46%), które są skupione w okolicy doliny Pilicy i Zalewu Sulejowskiego. Przez gminę, w jej południowej części, przepływa Pilica z fragmentem Zalewu Sulejowskiego. Cały Zalew wraz z otaczającymi go lasami tworzą Sulejowski Park Krajobrazowy. Aby spiętrzyć wodę w Zalewie zbudowano zaporę o długości 1200 m i szerokości 16 m. W zaporę wbudowane są turbogeneratory elektryczne o mocy 3,3 MW każdy. Okolice Zalewu zostały zagospodarowane dla potrzeb turystyki i rekreacji. Powstały ośrodki w Smardzewicach, Treście, Karolinowie, a także nowoczesny camping i pole namiotowe w Borkach. Gmina posiada również takie atrakcje turystyczne jak: jedyny w Polsce centralnej Ośrodek Hodowli Żubrów w Smardzewicach, największą w Polsce i jedną z największych w Europie odkrywkową kopalnię piasków kwarcowych Biała Góra.

Do sołectw gminy wiejskiej Tomaszów Mazowiecki należą: Cekanów, Chorzęcin, Cieblowice Duże, Cieblowice Małe, Dąbrowa, Godaszewice, Jadwigów, Karolinów, Kolonia Zawada, Komorów, Kwiatkówka, Łazisko, Niebrów, Sługocice, **Smardzewice**, Swolszewice Małe, Świńsko, Tresta, Twarda, Wąwał, Wiaderno, Zaborów Drugi, Zaborów Pierwszy, Zawada.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centralnej części gminy, na południe od miasta Tomaszów Mazowiecki, w Smardzewicach.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.



Smardzewice – wieś w Polsce położona w województwie łódzkim, w powiecie tomaszowskim, w gminie Tomaszów Mazowiecki nad Zalewem Sulejowskim, w odległości około 7 km od miasta Tomaszów Mazowiecki.

W okolicy położony jest Ośrodek Hodowli Żubrów znajdujący się pod zarządem Kampinoskiego Parku Narodowego. W Smardzewicach znajdują się Tomaszowskie Kopalnie Surowców Mineralnych „Biała Góra” wydobywające kwarc, należące do niemieckiej firmy „Quarzwerke”. W 1974 uruchomiono elektrownię wodną „Smardzewice” na zaporze czołowej Zalewu Sulejowskiego. Przez wieś przebiega szlak turystyczny niebieski pieszy – Szlak Rekreacyjny Rzeki Pilicy. Przez Smardzewice autobusy jeżdżą bezpośrednio zarówno do Tomaszowa Mazowieckiego, Opoczna, Sulejowa, Sławna i Karolinowa. Usługi przewozowe są obsługiwane przez MZK Tomaszów Mazowiecki, PKS Opoczno oraz prywatne busey.

Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



Wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie kompleksu leśnego, na południowy wschód od centrum miejscowości Smardzewice. W dalszej odległości tereny o rozwijającej się funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W centrum Smardzewic podstawowe zaplecze usług bytowych – sklepy i drobne usługi. W odległości około 2 km w kierunku zachodnim Zalew Sulejowski wraz z infrastrukturą rekreacyjną – molo, plaża. Centrum Tomaszowa Mazowieckiego znajduje się w odległości około 9 km.

Sąsiedztwo, otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie kompleksu leśnego wchodzącego w skład Nadleśnictwa Smardzewice. Gmina Tomaszów Mazowiecki zaliczona jest do II okręgu podatkowego.

Mapa 3: Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Dojazd do nieruchomości od ulicy Głównej, ulicą Zieloną (o nawierzchni asfaltowej), a dalej gruntową drogą. Najbliższe przystanki znajdują się w pobliżu skrzyżowania ulicy Głównej i Zielonej tj. w odległości około 1 km od przedmiotu wyceny.

Zdjęcia 1-4: Dojazd do nieruchomości.



Zdjęcia 5-11: Otoczenie przedmiotu wyceny.





Dojazd do nieruchomości

Dojazd do nieruchomości od ulicy Głównej, ulicą Zieloną (o nawierzchni asfaltowej), a dalej gruntową drogą. Najbliższe przystanki znajdują się w pobliżu skrzyżowania ulicy Głównej i Zielonej tj. w odległości około 1 km od przedmiotu wyceny.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość nie posiada dostępu do mediów z sieci.

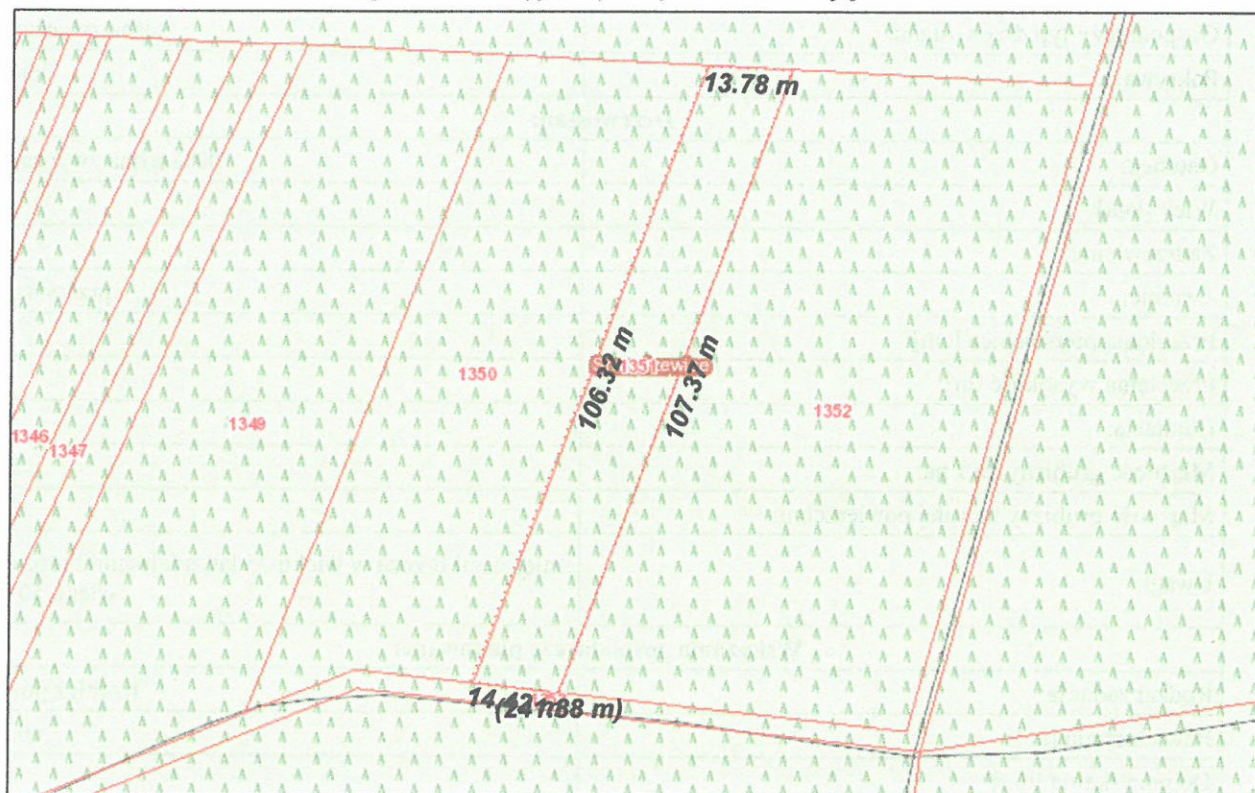
Stan zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym 1351 o powierzchni 0,1424 ha. Działka stanowi część kompleksu leśnego, jest nieogrodzona. Wyceniana nieruchomość jest objęta Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu.

Działka 1351:

Działka o numerze ewidencyjnym 1351 o powierzchni 0,1424 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze, będącej przedłużeniem ulicy Zielonej, w odległości około 1 km od ulicy Głównej. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 13,78 m x 107,37 m x 14,42 m x 106,32 m.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary działki 1351 i jej kształt.



Zdjęcia 12-14: Widok na wycenianą nieruchomość.



Zgodnie z danymi uzyskanymi z Wydziału Ochrony Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim przedmiotowa nieruchomość objęta jest Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu Smardzewice na okres 01.01.2012 do 31.12.2021 r.

Zgodnie z danymi zawartymi w opisie taksacyjnym, przedmiotowa działka należy do oddziału 01, poddziału dx. Poniżej przedstawiono dane charakteryzujące wskazany poddział.

Opis taksacyjny	
Oddział:	01
Pododdział:	dx
Powierzchnia pododdziału [ha]:	0,69
Typ siedliskowy lasu:	bory świeże
Gospodarczy typ drzewostanu:	sosna zwyczajna
Pokrywa:	ściola
Drzewostan:	
Gatunek:	100% sosna zwyczajna
Wiek [lata]:	75
Zadrzewienie:	0,7
Zwarcie:	przerywane
Przeciętna pierścienica [cm]:	23
Przeciętna wysokość [m]:	22
Bonitacja:	II
Miążność grubizny na 1 ha:	220
Miążność grubizny na całej powierzchni:	152
Uwagi:	miejscami brzoza w wieku 75 lat, miejscami brzoza w wieku 50 lat
Wskazania gospodarcze planowane:	
Rodzaj zadania:	trzebież późna
Powierzchnia [ha]:	0,69
Do pozyskania [m3]:	11
Wykonano:	-

Dla wskazanej działki w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu znajdują się następujące informacje:

Opis taksacyjny dla działki	
Numer działki:	13-1351
Oddział:	01
Pododdział:	dx
Główny gatunek:	sosna zwyczajna
Wiek [lata]:	75
Bonitacja:	II
Powierzchnia leśna zalesiona [ha]:	0,14
Zapas: [m3]:	31
Rodzaj zadania:	trzebież późna
Powierzchnia [ha]:	0,14
Do pozyskania w użyt. p.rębny [m3]:	2

Dane zamieszczone w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu są danymi przedstawionymi na podstawie inwentaryzacji z 2011 r. Zatem na datę wyceny, drzewostan znajdujący się na działce 1351 w Smardzewicach jest w wieku 85 lat. Przeprowadzone oględziny potwierdziły aktualność opisu taksacyjnego.

Ponadto w toku oględzin oraz uzyskanych informacji z Nadleśnictwa Smardzewice określono cechy wycenianego gruntu leśnego:

- stopień degradacji siedliska leśnego – częściowo zdegradowane;
- szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan – w pobliżu znajduje się kopalnia, wpływająca bezpośrednio m.in. na stosunki wodne;
- obszar wyceniany nie jest zagrożony masowym występowaniem szkodników;
- położenie nieruchomości względem drogi głównej i terenów zabudowanych – dobre;
- warunki przeprowadzenia zrywki – dobre;
- jakość drogi dojazdowej – dobra;
- sąsiedztwo użytków przyległych – korzystne;
- walory rekreacyjne nieruchomości – dobre.

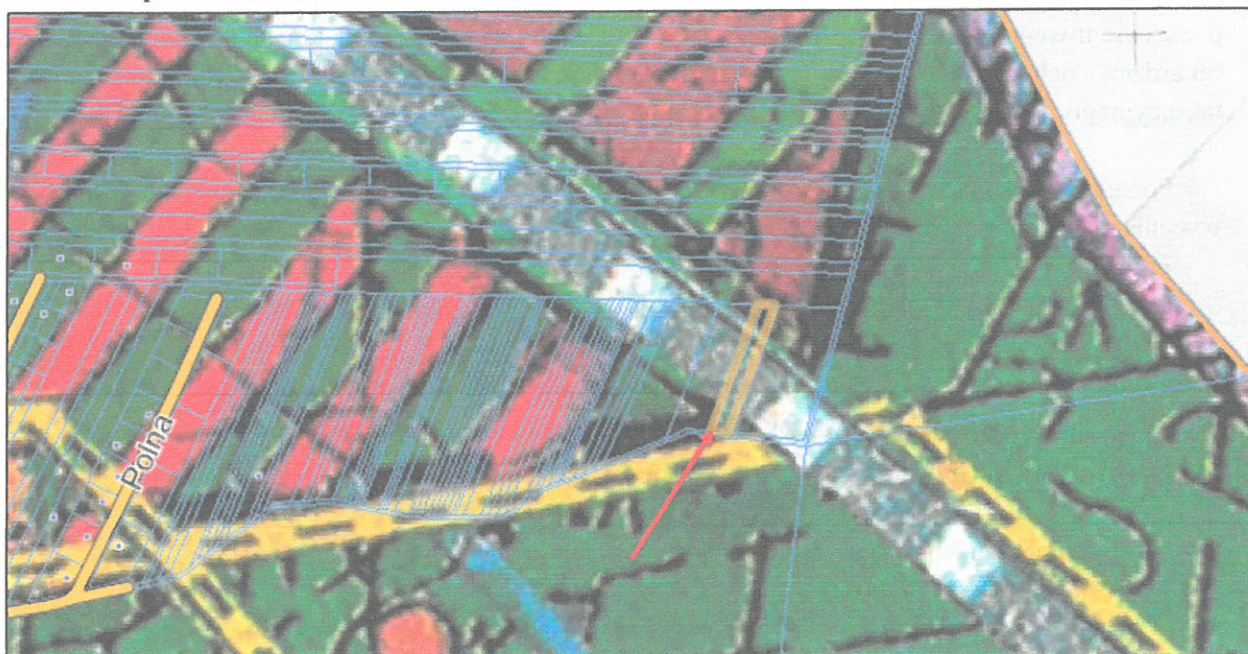
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie obejmującym przedmiotową nieruchomość nie obowiązuje ani nie przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem przeznaczenie nieruchomości określono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki zgodnie, z którą przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze pod **przebieg planowanej drogi S-74**. Niewielkim fragmentem północna część działki objęta jest pod **tereny zabudowy rezydencjonalnej i letniskowej**, zaś południowa część działki niewielkim fragmentem przeznaczona jest pod **tereny usług turystycznych**.

Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy obecnie zmieniały się plany co do wyżej wymienionej drogi i jej przebiegu, która według obecnych propozycji ma przebiegać w odległości około 500 m od przedmiotowej działki. Gmina podjęła Uchwałę nr XXX/165/20 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 10 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i zagospodarowania gminy Tomaszów Mazowiecki.

Mapa 7: Przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



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

Stosownie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Na obszarze badanego rynku nie odnotowano wystarczającej ilości danych pozwalających na zastosowanie podejścia porównawczego. Badany rynek nieruchomości leśnych powinien być podobny do wycenianych nieruchomości pod względem cech fizycznych nieruchomości obejmujących występowaniem na nieruchomości tożsamyh drzewostanów oraz ich wieku, stanu prawnego i przeznaczenia cech użytkowych i ekonomicznych nieruchomości (podobny wiek drzewostanów, występujące gatunki itp.) Zatem zebrane dane nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny przedmiotowej nieruchomości.

W tym przypadku również zastosowanie podejścia dochodowego, nie było możliwe. Nieruchomości tego typu są bardzo rzadko przedmiotem dzierżawy (ogranicza to stosowanie metody inwestycyjnej), zaś w metodzie zysków dochód właściciela gruntu leśnego trudno oddzielić od dochodu z tytułu prowadzonej działalności na gruncie.

Z uwagi na brak możliwości określenia wartości w podejściu porównawczym oraz w podejściu dochodowym, należy oszacować odrębnie grunt i drzewostan. Wartość gruntu leśnego bez drzewostanu można oszacować w podejściu porównawczym bądź w mieszanym. W efekcie zastosowania takiej procedury otrzymuje się wartość rynkową gruntu. Oprócz wartości gruntu, należy także oszacować drzewostan. Wartość drzewostanu z uwagi na jego cechy określona zostanie według wartości drewna na pniu.

Suma wartości gruntu i drzewostanu (starszego niż 20 lat) stanowi wartość rynkową.

W praktyce trudno znaleźć transakcje gruntami leśnymi bez drzewostanu, aby możliwe było zastosowanie podejścia porównawczego. Zatem, w ramach stosowania podejścia mieszanego, zastosowano metodę wskaźników szacunkowych gruntów. Metoda wskaźników szacunkowych gruntu pozwala oszacować wartość rynkową gruntu leśnego i ma postać:

$$W_G = \sum_{i=0}^n N_i \times P_i \times c \times (1 + v_1 + v_2 + v_3 + \dots)$$

gdzie:

W_G – wartość rynkowa gruntu leśnego,

N_i – wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu uzależniony od okręgu podatkowego i grupy typów siedliskowych lasu dla i-tego konturu typu siedliska,

P_i – powierzchnia i-tego konturu wyrażona w ha wg danych opisu taksacyjnego

c – cena 1 m³ drewna z uwzględnieniem kosztów jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości,

$v_1, v_2, v_3 \dots$ - współczynniki korekcyjne wartości gruntu leśnego uwzględniające szczególne cechy rynkowe.

Zgodnie z zapisami Standardu V6 „Podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów, można stosować przy określaniu wartości nieruchomości leśnych oraz przeznaczonych w planach miejscowych na cele leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych.”

Tabela 1: Współczynniki korekcyjne.

Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
stopień degradacji siedliska leśnego	nie występuje	0,1
	niewielki	0,05
	częściowo zdegradowane	-0,05
	znacznie zdegradowane	-0,1
położenie nieruchomości w strefie oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym)	nie występuje	0,2
	uszkodzenia słabe	0,05
	uszkodzenia średnie	-0,1
	uszkodzenia silne	-0,2
położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników	nie występuje	0,05
	występuje	-0,05
położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje	0,05
	występuje	-0,05
położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	bardzo dobre	0,1
	dobre	0,05
	słabe	-0,1
możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre	0,2
	dobre	0,1
	średnie	0
	trudne	-0,1
	bardzo trudne	-0,2
jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	0,1
	dobra	0,05
	niska	-0,05
sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo korzystne	0,05
	korzystne	0
	przeciętne	-0,05
	niekorzystne	-0,1
walory rekreacyjne nieruchomości	bardzo dobre	0,1
	dobre	0,05
	przeciętne	0
	niskie	-0,05

Do określenia wartości drzewostanu zastosowano technikę wskaźnikową, według wartości drewna na pniu. Wycena techniką wskaźnikową opiera się na stosowaniu przelicznika wartości 1 ha drzewostanów na pniu w lesie normalnym. Jako przelicznik wprowadzono 1 m³ sosny tartacznej II klasy jakości. Wielkości przeliczników zostały opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa i opublikowane w załączniku do Zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego. Wielkości tych przeliczników zostały zaktualizowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa w 2013 r.

Dla drzewostanów, które wytworzyły sortymenty użytkowe drewna (starsze od 20 lat), wartość ich oblicza się stosując następujący wzór:

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

gdzie:

W – wartość drzewostanu według spodziewanej wartości drewna w złotych,

W_s – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w m³ So tartacznej II klasy jakości, zależny od gatunku, bonitacji, wieku i wieku rębności drzewostanu,

Z – stopień zadrzewienia,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 m³ przelicznika tj. cenę 1 m³ drewna tartaczno iglastego (WBO2) z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, cena netto (bez podatku VAT),

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczno iglastego (WBO2) o koszty pozyskania i zrywki.

W efekcie zastosowania opisanej procedury oszacowano wartość rynkową nieruchomości leśnej dla aktualnego sposobu użytkowania.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki. Analizowano transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	Gmina Tomaszów Mazowiecki od południa okala Miasto Tomaszów Mazowiecki. Jest to gmina o silnych walorach środowiskowych i rekreacyjnych. Wpływ na to ma obecność Zalewu Sulejowskiego oraz wysoki procent terenów zielonych/leśnych w gminie. Zgodnie z danymi statystycznymi za 2019 rok, opublikowanymi w 2020 r. Gmina Tomaszów Mazowiecki posiada lasistość na poziomie 44,1%. Powierzchnia lasów ogółem wynosi 6607 ha, z czego 6104 to lasy publiczne. Pod względem podziału geobotanicznego (Matuszkiewicz 2001) Nadleśnictwo Smardzewice położone jest w: Dziale Wyżyn Południowopolskich (C), Krainie Wysoczyzn Łódzko-Wieluńskich (1), Okręgu Radomszczańsko-Tomaszowskim (4), Krainie Wyżyn Środkowomazowieckich (2), Okręgu Wzgórz Opoczyńsko-Łopuszańskich (6). Część obrębu Smardzewice położona jest w: Dziale Mazowiecko-Poleskim (E), Krainie Południowomazowiecko-Podlaskiej (3), Podkrajnie Radomskiej (b), Okręgu Puszczy Pilickiej (6). Nadleśnictwo Smardzewice jest jednym z dziewiętnastu nadleśnictw wchodzących w skład Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi. Nadleśnictwo położone jest w województwie łódzkim, na obszarze trzech powiatów (tomaszowskiego, opoczyńskiego i piotrkowskiego), ośmiu gmin i dwóch miast. Ogólna powierzchnia gruntów Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Smardzewice wynosi 16 246,64 ha. Największa część nadleśnictwa położona jest w powiecie tomaszowskim, na terenie gmin: Inowłódz, Tomaszów Mazowiecki i miasta Tomaszów Mazowiecki. Część południowo-wschodnia nadleśnictwa położona jest w powiecie opoczyńskim na terenie gmin: Mniszków, Opoczno, Paradyż, Sławno. Najmniejsza część nadleśnictwa

położona jest na terenie powiatu piotrkowskiego w gminach Wolbórz i Aleksandrów oraz mieście Sulejów.

Według podziału przyrodniczo-leśnego, uwzględniającego ekologiczne i fizjograficzne elementy przyrody i krajobrazu (Trampler i in. 1990), obszar zasięgu terytorialnego Nadleśnictwa Smardzewice położony jest w Krainie Małopolskiej (VI), w Dzielnicy Łódzko-Opoczyńskiej (1), mezoregionie Piotrkowsko-Opoczyńskim (b). Niewielki północny fragment obrębu Smardzewice leży w Krainie Mazowiecko-Podlaskiej (IV), Dzielnicy Równiny Warszawsko-Kutnowskiej (3) Mezoregionie Równiny Kutnowsko-Błońskiej (b). Zdecydowana większość powierzchni nadleśnictwa położona jest w mezoregionie Piotrkowsko-Opoczyńskim.

Pod względem podziału geobotanicznego (Matuszkiewicz 2001) Nadleśnictwo Smardzewice położone jest w: Dziale Wyżyn Południowopolskich (C), Krainie Wysoczyzn Łódzko-Wieluńskich (1), Okręgu Radomszczańsko-Tomaszowskim (4), Krainie Wyżyn Środkowomałopolskich (2), Okręgu Wzgórz Opoczyńsko-Łopuszańskich (6). Część obrębu Smardzewice położone jest w: Dziale Mazowiecko-Poleskim (E), Krainie Południowomazowiecko-Podlaskiej (3), Podkrajnie Radomskiej (b), Okręgu Puszczy Pilickiej (6).

Według stosowanego obecnie podziału fizyczno-geograficznego Kondrackiego (2002), Nadleśnictwo Smardzewice położone jest w: Prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego (31), Podprowincji Nizin Środkowopolskich (318), Makroregionie Wzniesień Południowomazowieckich (318.8), Mezoregionach: Równiny Piotrkowskiej (318.84) i Doliny Biało-brzeskiej (318.85), oraz Prowincji Wyżyn Polskich (34), Podprowincji Wyżyny Małopolskiej (342), Makroregionie Wyżyny Przedborskiej (342.1), Mezoregionach: Doliny Sulejowskiej (342.111) i Wzgórz Opoczyńskich (342.12).

Nadleśnictwo Smardzewice stanowi jednostkę organizacyjną Lasów Państwowych wchodzącą w skład Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi. Bezpośrednio sąsiaduje z nadleśnictwami: Brzeziny, Opoczno, Piotrków, Przedbórz i Spała. Nadleśnictwo obejmuje swoim zasięgiem lasy znajdujące się w województwie łódzkim, na terenie trzech powiatów tomaszowskiego, piotrkowskiego i opoczyńskiego. Do miast leżących w zasięgu terytorialnym nadleśnictwa należą: Tomaszów Mazowiecki, Inowłódz i Sulejów.

Nadleśnictwo zarządza gruntami Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 16204,31 ha, podzielonymi na 2 obręby leśne:

Błogie – o powierzchni 6691,55 ha.

Smardzewice – o powierzchni 9512,76 ha.

oraz 12 leśnictw: Trzebiatów, Małe Końskie, Prucheńsko, Jaksonek, Taraska, Gielzów, Brzustów, Sługocice, Tomaszów, Swolszewice, Dąbrowa, Twarda.

Spośród wszystkich typów siedliskowych lasu, największe powierzchnie w nadleśnictwie zajmują kolejno: BMśw (29,75%), LMśw (25,66%), Bśw (24,25%), Lśw (13,97). Na pozostałe 11 typów siedliskowych lasu przypada jedynie 6,37%.

W Nadleśnictwie Smardzewice zdecydowanie przeważają siedliska świeże (borowe i lasowe), zajmujące łącznie w nadleśnictwie 93,63%. Siedliska wilgotne (lasowe i borowe) zajmują łącznie 4,19% powierzchni, siedliska bagienne (borowe i lasowe) 0,28%, siedliska zalewowe (lasowe) 1,86%, a siedliska suche (borowe) 0,05%. Ogółem siedliska borowe (suche, świeże, wilgotne, bagienne), zajmują w nadleśnictwie 55,22% powierzchni, a siedliska lasowe (świeże, wilgotne, bagienne, zalewowe) 44,88%.

W skali całego nadleśnictwa na siedliskach borowych zdecydowanie dominują drzewostany sosnowe (od boru suchego po bór mieszany wilgotny). W zasadzie na tych siedliskach sporadycznie spotyka się drzewostany inne niż sosnowe - wówczas są to zazwyczaj brzeziny. Sośniny dominują również na siedlisku LMśw i Lśw oraz w nieco mniejszym stopniu na siedlisku LMw.

W Nadleśnictwie Smardzewice dominują drzewostany w średnich i starszych klasach wieku. Drzewostany w przedziale od 41 do 100 lat zajmują powierzchnię 9 555,86 ha,

	<p>tj. 61,8% powierzchni leśnej zalesionej i niezalesionej. W obrębach struktura jest podobna, drzewostany w wieku 51–100 lat stanowią kolejno 61,9% i 61,8%.</p> <p>W Obrębie Błogie przeważają drzewostany w wieku od 51 do 90 lat, zajmują powierzchnię 3 468,30 ha tj. 53,7% powierzchni leśnej obrębu. W obrębie Smardzewice te same drzewostany, tj. w wieku od 51 do 100, zajmują powierzchnię 4 936,47 ha, tj. 54,9% powierzchni leśnej obrębu.</p>
--	---

ANALIZA GRUNTY LEŚNE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane, leśne. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto Gminę Tomaszów Mazowiecki.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Z uwagi na charakter wyceny oraz cechy przedmiotu wyceny na lokalnym rynku nie odnotowano transakcji spełniających kryteria porównywalności. Takie nieruchomości są niezwykle rzadko przedmiotem obrotu rynkowego.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście mieszane. Do wyceny gruntu zastosowano metodę wskaźników szacunkowych gruntu, zaś do wyceny drzewostanu według wartości drewna na pniu wykorzystano technikę wskaźnikową.

9.1 Oszacowanie wartości gruntu leśnego

Metodę wskaźników szacunkowych gruntów stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych.

Wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.

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

Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym (Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych). Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy:

w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę

w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

Na podstawie danych z Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu obejmującego przedmiotową nieruchomość określono, iż bory świeże należą do **4 grupy** typów siedliskowych lasów.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych – gmina Tomaszów Mazowiecki należy do **II okręgu podatkowego**.

Wskaźnik szacunkowy gruntu, na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz zebranych danych określono na **13 m³ drewna**.

Cenę drewna określono na podstawie danych z Nadleśnictwa Smardzewice na poziomie **213,01 zł/m³ netto z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki**. Powierzchnia gruntu wynosi 0,1424 ha.

Poniżej określono współczynniki korekcyjne dla przedmiotowej nieruchomości.

Tabela 2: Współczynniki korekcyjne i przyjmowane przez nie stany dla wycenianej nieruchomości.

Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne vi
stopień degradacji siedliska leśnego	nie występuje	0,1
	niewielki	0,05
	częściowo zdegradowane	-0,05
	znacznie zdegradowane	-0,1
położenie nieruchomości w strefie oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym)	nie występuje	0,2
	uszkodzenia słabe	0,05
	uszkodzenia średnie	-0,1
	uszkodzenia silne	-0,2
położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników	nie występuje	0,05
	występuje	-0,05
położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje	0,05
	występuje	-0,05
położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	bardzo dobre	0,1
	dobre	0,05
	słabe	-0,1
możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre	0,2
	dobre	0,1
	średnie	0
	trudne	-0,1
	bardzo trudne	-0,2
jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	0,1
	dobra	0,05
	niska	-0,05
sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo korzystne	0,05
	korzystne	0
	przeciętne	-0,05
	niekorzystne	-0,1
walory rekreacyjne nieruchomości	bardzo dobre	0,1
	dobre	0,05
	przeciętne	0
	niskie	-0,05

Zatem na podstawie wzoru:

$$W_G = \sum_{i=0}^n N_i \times P_i \times c \times (1 + v_1 + v_2 + v_3 + \dots)$$

gdzie:

W_G – wartość rynkowa gruntu leśnego,

N_i – wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu uzależniony od okręgu podatkowego i grupy typów siedliskowych lasu dla i-tego konturu typu siedliska,

P_i – powierzchnia i-tego konturu wyrażona w ha wg danych opisu taksacyjnego

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Smardzewice, Gmina Tomaszów Mazowiecki, działka nr 1351

c – cena 1 m³ drewna z uwzględnieniem kosztów jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości,

v₁, v₂, v₃ ... - współczynniki korekcyjne wartości gruntu leśnego uwzględniające szczególne cechy rynkowe.

$$W_G = 13 \text{ m}^3 \text{ dr/ha} \times 0,1424 \text{ ha} \times 213,01 \text{ zł/ m}^3 \text{ dr} \times (-0,05 + -0,1 + 0,05 + 0,05 + 0,05 + 0,1 + 0,05 + 0 + 0,05) = \mathbf{473,19 \text{ zł}}$$

9.2 Oszacowanie wartości drzewostanu

Określenie wartości drzewostanu metodą porównywania parami jest możliwe jeżeli dostępne są z rynku lokalnego ceny sprzedaży drzewostanu „na pniu”. Przypadki takie dotyczą drzewostanów rębnych i przeszlorębnych sprzedanych przez nadleśnictwa, dużo rzadziej przez osoby fizyczne w celu pozyskania drewna przez nabywców. Dostępne dane (o ile w ogóle są) o cenach transakcyjnych takich sprzedanych drzewostanów muszą być powiązane z aktualnym na moment wyceny opisem taksacyjnym drzewostanu. Aby w sposób poprawny zastosować podejście porównawcze cechy taksacyjne sprzedanych drzewostanów powinny być zbliżone do cech taksacyjnych drzewostanu wycenianego.

Rynek tego typu transakcji jest jednak rynkiem bardzo ograniczonym. Ograniczone są także możliwości uzyskania niezbędnych dla dokonania tej procedury danych.

Do określenia wartości drzewostanu zastosowano technikę wskaźnikową, według wartości drewna na pniu. Wycena techniką wskaźnikową opiera się na stosowaniu przelicznika wartości 1 ha drzewostanów na pniu w lesie normalnym. Jako przelicznik wprowadzono 1 m³ sosny tartacznej II klasy jakości. Wielkości przeliczników zostały opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa i opublikowane w załączniku do Zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego. Wielkości tych przeliczników zostały zaktualizowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa w 2013 r. Mając na względzie zaktualizowane wskaźniki wartości przez Instytut Badawczy Leśnictwa z 2013 r. wskaźnik W_s z uwzględnieniem gatunku, bonitacji, wieku (który na dzień wyceny wynosi 85 lat i wieku rębności drzewostanu wynosi 295 m³ sosny tartacznej II klasy jakości na ha. Powierzchnia drzewostanu wyrażona w ha wynosi 0,1424 ha. Cena 1 m³ drewna tartaczno iglastego WBO2 według danych z Nadleśnictwa Smardzewice wynosi 663 zł. Jest to cena netto. Z uwagi na fakt, iż cena ta zawiera już koszty pozyskania i zrywki, nie będzie ona korygowana o wskaźnik U.

Zatem mając na uwadze powyższe dane, wartość drzewostanu określono według wzoru:

$$W = W_{s \times Z \times P \times C \times U}$$

gdzie:

W – wartość drzewostanu według spodziewanej wartości drewna w złotych,

W_s – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w m³ So tartacznej II klasy jakości, zależny od gatunku, bonitacji, wieku i wieku rębności drzewostanu,

Z – stopień zadrzewienia,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 m³ przelicznika tj. cenę 1 m³ drewna tartaczno iglastego (WBO2) z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego do miejsca położenia nieruchomości, cena netto (bez podatku VAT),

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczno iglastego (WBO2) o koszty pozyskania i zrywki

$$W_D = 295 \text{ m}^3 \text{ dr/ha} \times 0,7 \times 0,1424 \text{ ha} \times 663,00 \text{ zł/ m}^3 \text{ dr/ha} = \mathbf{19\ 495,91 \text{ zł}}$$

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Smardzewice, Gmina Tomaszów Mazowiecki, działka nr 1351
Zatem wartość rynkowa nieruchomości będzie odpowiadała sumie wartości gruntu i drzewostanu:

$$W_R = W_G + W_D$$

$$W_R = 473, 19 \text{ zł} + 19 495,91 \text{ zł} = 19 969,10 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Smardzewicach, na działce o numerze ewidencyjnym 1351 w obrębie 13 o powierzchni 0,1424 ha, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00065468/0 dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem mieszanym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:

20 000 zł

słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście mieszane – metodę wskaźników szacunkowych gruntów dla oszacowania wartości gruntu leśnego oraz technikę wskaźnikową dla oszacowania wartości drewna.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana, leśna.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Smardzewicach, na działce o numerze ewidencyjnym 1351 w obrębie 13 o powierzchni 0,1424 ha dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem mieszanym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:

20 000 zł

słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

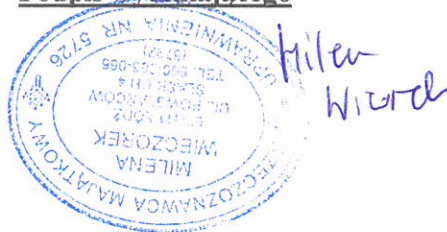
5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i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

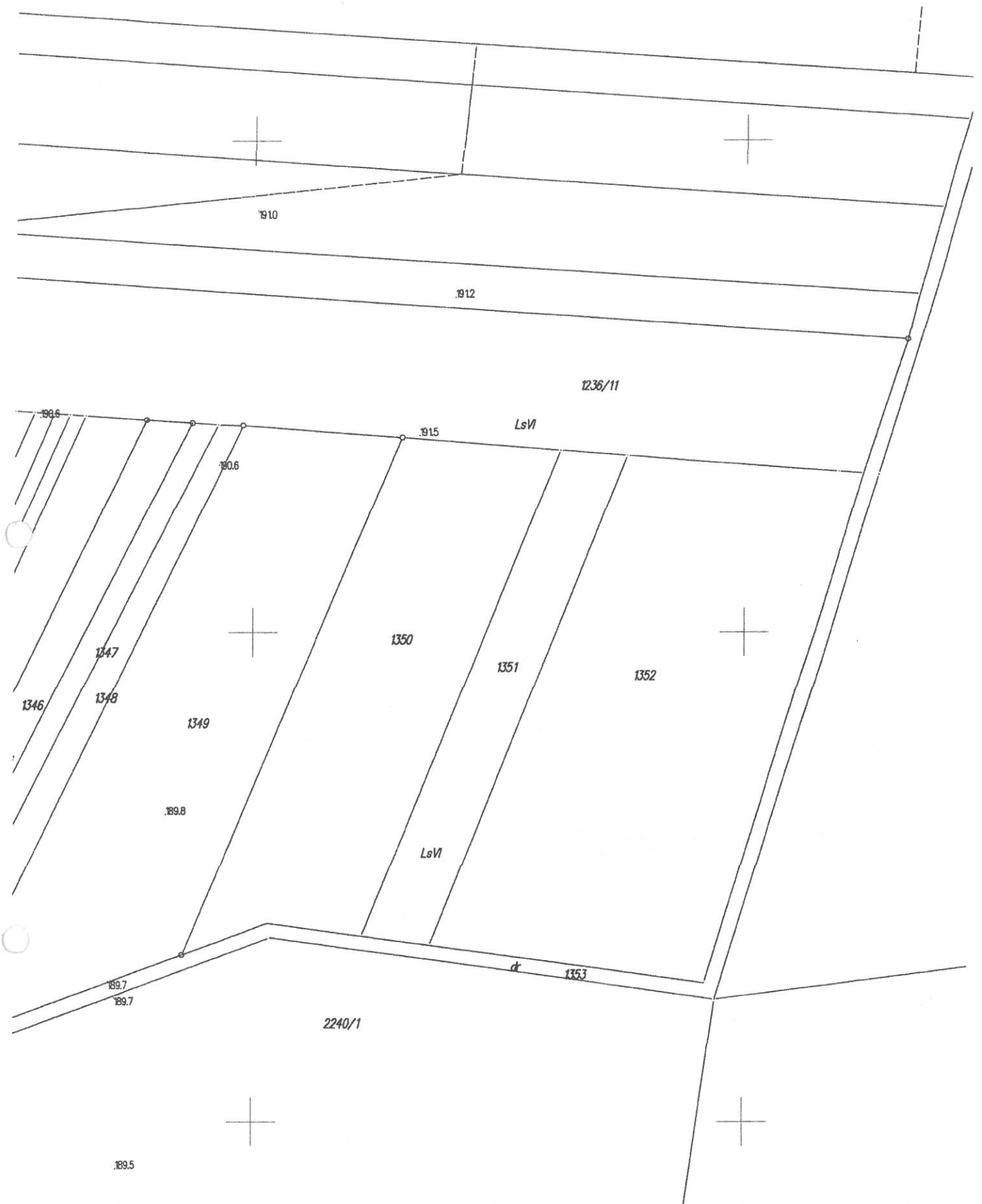
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim oraz Nadleśnictwa Smardzewice.
2. W związku z obecną sytuacją epidemiologiczną istnieje ryzyko niepewności wyceny. Nie ma jednak obecnie podstaw do podejmowania ingerencji w metodologię wyceny bez głębszego zastanowienia się nad skutkami takich doraźnych rozwiązań, co potwierdza stanowisko Ministerstwa Rozwoju w *Rekomendacjach dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
4. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 09 sierpnia 2021 roku, zaś cen z dnia 01 grudnia 2021 roku.

5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 09 sierpnia 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
7. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
8. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
9. 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.
10. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM0011019.
13. 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.
14. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
15. Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego





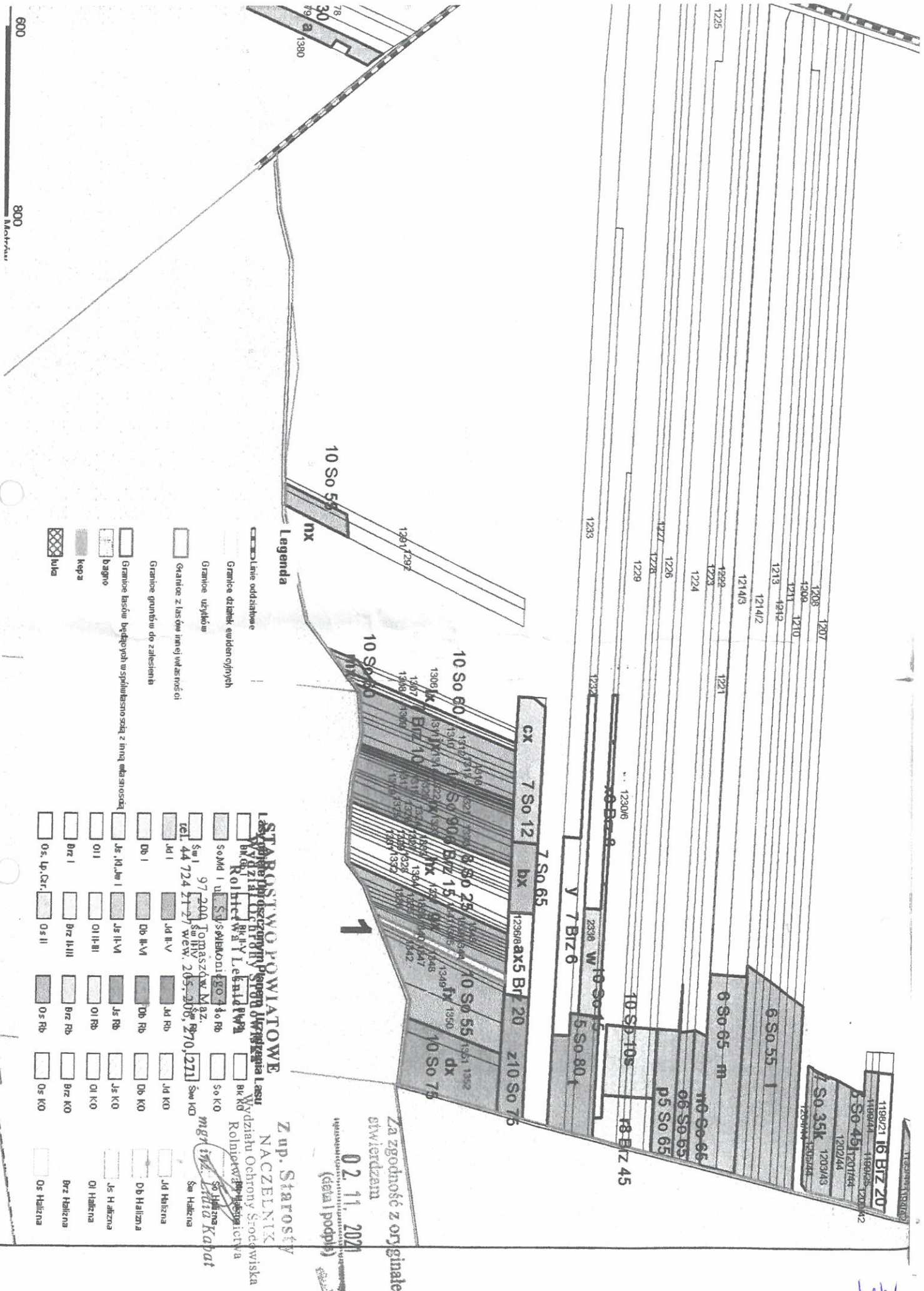
województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Tomaszów Maz.
obr. Smardzewice
dz.:
dz.: 1351
obr.
dz.:

MAPA ZASADNICZA
w postaci wektorowej do celów opiniodawczych
Skala 1:1000

sekcja nr
Dokument sporządził/a: Kosiorek Katarzyna
Znak: GGN.6642.3.2010.2021
Tomaszów Maz., dn. 17.08.2021 r.

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodezji i Gosp. Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz., ul.Św. Antoniego 41

HK



Legenda

- Linie oddzielnikowe
- Granice działek ewidencyjnych
- Granice użytków
- Granice z lasów innej własności
- Granice gruntów do zabudowy
- Granice lasów będących w spółdzielstwie z innej własności
- bagno
- kępa
- łąka

STAROSTWO POWIATOWE
NACZELNIK
Z up. Starosty

Wydział Geodezji i Katastru
Wydział Ochrony Środowiska
Rolnictwa i Leśnictwa

Sołdek ul. Szwednicka 40
 97-200 Tomaszów Maz.
 SW 1 SW 11V we w. 205-206, 210, 221
 tel. 44 724 21 21

Sołdek ul. Szwednicka 40
 SW 11V we w. 205-206, 210, 221
 Sołdek ul. Szwednicka 40
 SW 11V we w. 205-206, 210, 221

Sołdek ul. Szwednicka 40
 SW 11V we w. 205-206, 210, 221

Sołdek ul. Szwednicka 40
 SW 11V we w. 205-206, 210, 221

Sołdek ul. Szwednicka 40
 SW 11V we w. 205-206, 210, 221

02.11.2021
 (data i podpis)

Za zgodność z oryginałem
 stwierdzam

[Blue signature]