

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej
zlokalizowanej w Czernichowie, obręb Tresna**

Przedmiot wyceny:	nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Czernichowie, obręb Tresna, w pobliżu ulicy Roztoki, oznaczona działką numer 2166 o powierzchni 1,6999 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żywcu prowadzi księgę wieczystą nr BB1Z/00040831/4.
Zakres wyceny:	prawo własności gruntu nieruchomości gruntowej niezabudowanej opisanego księgą wieczystą numer BB1Z/00040831/4.
Autor opracowania:	Iwona Kubarek ▪ rzeczoznawca majątkowy
Data opracowania:	30 marca 2022 roku



Wyciąg z operatu szacunkowego Przedmiot opracowania

Przedmiot opracowania stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Czernichowie, obręb Tresna, w pobliżu ulicy Roztoki, oznaczona działką numer 2166 o powierzchni 1,6999 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żywcu prowadzi księgę wieczystą nr BB1Z/00040831/4.

Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 2166 objętej księgą wieczystą nr BB1Z/00040831/4.

Cel opracowania

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Data sporządzenia opracowania

Niniejszy operat szacunkowy zakończono dnia 30 marca 2022 roku.

Wynik opracowania

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności nieruchomości gruntowej opisanej w ewidencji gruntów działką numer 2166, określono łącznie na:

350 600,00 PLN (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy sześćset złotych), w tym:

- wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności nieruchomości gruntowej, określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, na: **48 957,00 PLN** (słownie: czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych);
- wartość drzewostanu określono metodą uproszczoną dochodową, na: **301 643,00 PLN** (trzysta jedno tysięcy sześćset czterdzieści trzy złote).

Tym samym wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 1/2 i przypadającego Panu Romualdowi Huczek oszacowano na: **175 300,00 PLN** (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych).

Autor opracowania



Spis treści

1.	Przedmiot opracowania.....	4
2.	Zakres opracowania	4
3.	Podstawy sporządzenia opracowania.....	4
3.1	Podstawa formalna.....	4
3.2	Podstawy materialno - prawne	4
3.3	Źródła danych merytorycznych.....	4
4.	Cel wykonania opracowania	4
5.	Daty istotne dla opracowania	5
6.	Stan przedmiotu wyceny.....	5
7.	Analiza rynku.....	7
7.1	Obszar i okres objęty analizą rynku.....	7
7.2	Rezultaty analizy rynku	7
8.	Określenie sposobu wyceny	10
8.1	Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	10
8.1.1	Definicja wartości rynkowej.....	10
8.1.2	Interpretacja wartości rynkowej	10
8.2	Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania	12
8.3	Wybór i opis metody szacowania	12
8.4	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.	12
9.	Prezentacja wyniku wyceny.....	14
10.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora	19
11.	Załączniki	19



1. Przedmiot opracowania

Przedmiot opracowania stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Czernichowie, obręb Tresna, w pobliżu ulicy Roztoki, oznaczona działką numer 2166 o powierzchni 1,6999 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żywcu prowadzi księgę wieczystą nr BB1Z/00040831/4.

2. Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 2166 objętej księgą wieczystą nr BB1Z/00040831/4.

3. Podstawy sporządzenia opracowania

3.1 Podstawa formalna

Podstawą wykonania wyceny jest zlecenie udzielone przez Syndyka Masy Upadłości Pani Anety Brachaczek działającego w imieniu Pana Romualda Huczek jako Zamawiającego, a realizowane przez Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich jako Wykonawcę.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

3.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 1740, poz. 2320, z 2021 roku, poz. 1509, poz. 2459, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 555 z 03.03.2021 r.).
- Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2022 roku, poz. 672, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1098, poz. 1718, z 2022 roku, poz. 84, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1973, poz. 2127, poz. 2269, z późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń, uzgodnione oraz pomocniczo nieuzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- Dokumentacja, dane oraz informacje dotyczące przedmiotu opracowania uzyskane od przedstawicieli Zamawiającego.
- Badanie ksiąg wieczystych.
- Badanie ewidencji gruntów.
- Badanie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Badanie lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości.
- Wizja lokalna, obejmująca swym zakresem nieruchomości.

4. Cel wykonania opracowania

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.



5. Daty istotne dla opracowania

▪ Data sporządzenia wyceny	30 marca 2022 roku.
▪ Data określenia wartości przedmiotu wyceny	21 marca 2022 roku.
▪ Data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny	21 marca 2022 roku.
▪ Data dokonania oględzin nieruchomości	21 marca 2022 roku.

6. Stan przedmiotu wyceny

Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Żywcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

BB1Z/00040831/4

Położenie

Województwo śląskie, powiat żywiecki, gmina Czernichów, miejscowość Tresna, obręb ewidencyjny 0005, Tresna.

Opis i mapa

Działka numer **2166**.

Sposób korzystania

Ls - lasy.

Obszar

1, 6999 ha

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Agnieszka Huczek, córka Jana i Katarzyny

Podstawa nabycia

Akt własności ziemi, 1885/72, 1972-10-31, Żywiec; dok.nr 1..

(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW./00000868/76/, 1976-03-18 00:00:00, 1976-06-18 00:00:00, NIE.

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Ciężary i ograniczenia

Ostrzeżenie.

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie własności nieruchomości.

Cała nieruchomość.

Hipoteki

Dział wolny od wpisów.

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości opisany w księdze wieczystej jest nie zgodny ze stanem rzeczywistym. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Żywcu Wydział I Cywilny, Sygn. akt I Ns 1412/08 z dnia 28 września 2009 roku, przyznano na współwłasność Marzenie Lew oraz Romualdowi Huczek w udziałach po 1/2 części nieruchomości.

Stan ewidencyjny nieruchomości – działka numer 2166

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
2166	241702_2	0005	BB1Z/00040831/4	1,6999	LsIV,	1



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Pani Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości – Tresna, w pobliżu ulicy Roztoki – działka numer 2166.

Wersja z dnia: 30 marca 2022 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1437-2022

	Czernichów	Tresna		(powierzchnia z KW)Lzr-PsVI	
Razem:					1,6999ha
Opis nieruchomości					
Lokalizacja					
Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Trens, w pobliżu ulicy Roztoki. Lokalizację nieruchomości określono jako niekorzystna. Znaczna odległość od punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej.					
Dojazd					
Dojazd do nieruchomości drogą gruntową prowadzoną od ulicy Roztoki. Dojazd do nieruchomości określono jako niekorzystny. Dojazd środkami komunikacji miejskiej utrudniony, brak w pobliżu przystanków komunikacji autobusowej.					
Otoczenie					
W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zadrzewione i zakrzewione - lasy. W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa handlowa, zabudowa usługowa, tereny zadrzewione i zakrzewione - lasy.					
Kształt i wielkość działki					
Działka w kształcie nieregularnego wieloboku. Występują duże różnice rzędnych.					
Uzbrojenie terenu					
w granicach nieruchomości: brak; w bezpośrednim otoczeniu: brak.					
Inne cechy charakterystyczne					
Działka stanowi teren niezabudowany - las. Działka nieogrodzona.					

Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Uchwała NR XXII/173/2017 Rady Gminy Czernichów z dnia 3 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów.

ZL – tereny lasów.





Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Czernichowie przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

Dokumentacja fotograficzna



7. Analiza rynku

7.1 Obszar i okres objęty analizą rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku:
 - rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod szeroko rozumiane tereny lasów, w szczególności nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiących przedmiot prawa własności gruntu o powierzchni powyżej 1,0000 ha.
- Obszar badania rynku: województwo śląskie, w szczególności powiat żywiecki, gmina Czernichów, w konsekwencji przeglądu transakcji na lokalnym rynku nieruchomości obszar badania rozszerzono do gmin ościennych o porównywalnym potencjale;
- Okres badania cen: 24 miesiące poprzedzające niniejszą wycenę przypadające na okres od marca 2020 do lutego 2022 roku.

7.2 Rezultaty analizy rynku

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.



Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków turystycznych, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach rekreacyjnych i wypoczynkowych itp. określono również okres jego analizy.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku regionalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku regionalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów, zarówno niezabudowanych jak i zabudowanych.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricte umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść przeznaczenie opracowania.

Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą. Przejawia się to przede wszystkim w mniejszej ilości zawartych transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem były tego typu nieruchomości w latach 2016 - 2019.

Wnioski z badania lokalnego rynku nieruchomości

- obszar badania: gmina Jemielnica;
- aktywność: rynek o niskiej aktywności, w okresie ostatnich 24 miesięcy odnotowano obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – mała ilość transakcji, w tym wolnorynkowy obrót całym nieruchomości również mała ilość transakcji, dominującą ilość stanowiły nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, zaledwie kilka transakcji dotyczyły nieruchomości przeznaczanych na szeroko rozumiane tereny lasów;
- w badaniu lokalnego rynku nieruchomości nie odnotowano wystarczającej aktywności w badanym segmencie;
- w konsekwencji przeglądu wolnorynkowych transakcji nieruchomościami gruntowymi rozszerzono obszar badania do gmin ościennych oraz gminy o podobnym potencjale.
- w oparciu o wyżej opisane rezultaty badania rynku nieruchomości i analizie nieruchomości wyłoniono transakcje nieruchomościami porównywalnymi, tj.:

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
03.06.2020	województwo: śląskie, powiat: cieszyński, gmina: Goleiszów, miejscowość: Goleiszów, obręb: KISIELÓW	własność	lasy (ZL)	15 485	95 000,00	6,13

**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłości Pani Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości – Tresna, w pobliżu ulicy Roztoki – działka numer 2166.

Wersja z dnia: 30 marca 2022 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.Numer zlecenia:
DW-1437-2022

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
24.07.2020	województwo: śląskie, powiat: żywiecki, gmina: Ślemień, miejscowość: Ślemień, obręb: Ślemień	własność	lasy (ZL), zieleń ochronna, izolacyjna i ekologii (ZE)	13 967	50 000,00	3,58
15.09.2020	województwo: śląskie, powiat: cieszyński, gmina: Brenna, miejscowość: Brenna, obręb: BRENNA	własność	lasy (ZL)	11 495	45 000,00	3,91
09.11.2020	województwo: śląskie, powiat: cieszyński, gmina: Wiśla, miejscowość: Wiśla, obręb: WISŁA	własność	lasy (ZL)	10 770	53 850,00	5,00
18.02.2021	województwo: śląskie, powiat: żywiecki, gmina: Rajcza, miejscowość: Rajcza, obręb: Sól	własność	lasy (ZL)	10 340	55 000,00	5,32
17.03.2021	województwo: śląskie, powiat: żywiecki, gmina: Ślemień, miejscowość: Las, obręb: Las	własność	lasy (ZL), rolnicze (ogólnie) (R), zieleń ochronna, izolacyjna i ekologii (ZE)	13 736	40 000,00	2,91
24.04.2021	województwo: śląskie, powiat: żywiecki, gmina: Rajcza, miejscowość: Rajcza, obręb: Zwardoń	własność	lasy (ZL), rolnicze (ogólnie) (R)	24 713	75 000,00	3,03
18.06.2021	województwo: śląskie, powiat: żywiecki, gmina: Rajcza, miejscowość: Rajcza, obręb: Zwardoń	własność	lasy (ZL), usług sportu i rekreacji (US)	15 906	65 000,00	4,09
20.07.2021	województwo: śląskie, powiat: żywiecki, gmina: Ujszoły, miejscowość: Ujszoły, obręb: Ujszoły	własność	lasy (ZL), zieleń ochronna, izolacyjna i ekologii (ZE)	17 149	100 000,00	5,83
17.08.2021	województwo: śląskie, powiat: cieszyński, gmina: Brenna, miejscowość: Brenna, obręb: BRENNA	własność	lasy (ZL)	14 858	36 000,00	2,42
14.09.2021	województwo: śląskie, powiat: żywiecki, gmina: Ujszoły, miejscowość: Sobłówka, obręb: Sobłówka	własność	lasy (ZL), rolnicze (ogólnie) (R), zieleń (ogólnie) (Z)	27 496	137 480,00	5,00

Wnioski:

- ilość transakcji: 11;
- minimalna cena transakcyjna: 2,42 PLN/m²;
- średnia cena transakcyjna: 4,29 PLN/m²;
- maksymalna cena transakcyjna: 6,13 PLN/m²;
- opis nieruchomości o minimalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	niekorzystna
dostępność komunikacyjna	przeciętna
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	niekorzystny
stan zagospodarowania	niekorzystny
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;	
- lokalizacja: pogorszona; otoczenie stanowią tereny zieleni, nieużytki oraz zabudowy przemysłowej i poprzemysłowej	
- dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;	
- kształt nieforemny wieloboku, występują utrudnienia w inwestowaniu;	
- występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona, duże różnice rzędnych.	

- opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra



wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny
stan zagospodarowania	dobry
Opis nieruchomości	
<ul style="list-style-type: none">- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;- lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze mieszkalnym;- dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;- kształt wieloboku – bez negatywnego wpływu na warunki inwestowania;- teren płaski przygotowany pod inwestycję.	

8. Określenie sposobu wyceny

8.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

8.1.1 Definicja wartości rynkowej

Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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 rozważaniem i postępują rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

8.1.2 Interpretacja wartości rynkowej

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.



Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.



Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

8.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania

Wartość nieruchomości szacuje się jako wartość rynkową. Jednocześnie z uwagi na zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania oraz kontynuację działania wartość przedmiotowych nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

8.3 Wybór i opis metody szacowania

Stosownie do art. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku wtórnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości zastosowano następujące podejścia:

- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do szacowania wartości prawa własności gruntu.

8.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Istotne znaczenie mają również warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest poprzedzone analizą właściwego rynku nieruchomości podobnych, uwzględniającą:

- rodzaj rynku
- obszar terytorialny rynku
- okres badania cen
- relację popytu do podaży
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- stan środowiska naturalnego
- inne czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, jak np. wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków

Badany przez rzeczoznawcę rynek powinien być miarą możliwości jednolity, pod względem cech fizycznych, użytkowych i ekonomicznych oraz pod względem stanu prawnego. W wyniku analizy następuje określenie atrybutów nieruchomości – cech rynkowych, na podstawie, których określona zostaje wartość rynkowa nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej, jako jedna z możliwych do zastosowania w podejściu porównawczym, polega na określeniu wartości nieruchomości poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych przy pomocy współczynników korygujących. Do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji.

Procedura postępowania w przypadku tej metody obejmuje następujące czynności:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny
- zaktualizowanie cen transakcyjnych na datę wyceny
- ustalenie cech rynkowych
- ustalenie wag cech rynkowych odpowiednio do wielkości wpływu na poziom cen transakcyjnych
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych



- scharakteryzowanie wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- wyznaczenie ceny minimalnej (C_{\min}), maksymalnej (C_{\max}) i średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej
- obliczenie górnej [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] i dolnej [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] granicy sumy współczynników oraz obliczenie zakresów współczynników dla poszczególnych cech rynkowych
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi i określenie wielkości poprawek kwotowych
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{\min} , C_{\max}]
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W - wartość jednostkowa nieruchomości

u_i - wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

- określenie wartości nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)
Zakres współczynników korygujących, o których mowa powyżej, powinien być zawarty w przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Biegły porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności.

Określenia cech i ich wag dokonano na podstawie badań w formie ankiet przeprowadzanych okresowo przez Spółkę Business Management CONSULTING Sp. z o.o. wśród swoich kontrahentów z branży przemysłowej, wyniki w oparciu o które dokonano oszacowania zaprezentowano poniżej:

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe niezabudowane		
Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja:	25,00 %
2.	Dostępność komunikacyjna:	10,00 %
3.	Wielkość i kształt działki:	40,00 %
4.	Stan zagospodarowania:	25,00 %
Razem:		100,00 %

Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane

Lokalizacja nieruchomości w strefie

dobra	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o średniej atrakcyjności, zadowalający dostęp do głównych ciągów komunikacji lokalnej; dogodny dostęp do pobliskiej zabudowy celem realizacji zagospodarowania w kierunku rolnym
przeciętna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o przeciętnej atrakcyjności, utrudniony dostęp do ciągów komunikacji lokalnej; przeciętny dostęp do pobliskiej zabudowy celem realizacji zagospodarowania w kierunku rolnym
niekorzystna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o najgorszej atrakcyjności, zdecydowanie utrudniony dostęp do pobliskiej zabudowy celem realizacji zagospodarowania

**Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane****Dostępność komunikacyjna**

dobra	dojazd do nieruchomości drogą gruntową utwardzoną kamieniem naturalnym drobnym, łatwa zrywka drewna i dostęp do jego wywozu
przeciętna	dojazd do nieruchomości drogą gruntową utwardzoną kamieniem naturalnym grubym, gorszej jakości, średnia zrywka drewna i dostęp do jego wywozu
niekorzystny	brak bezpośredniego dojazdu do nieruchomości, bardzo ciężka zrywka drewna i dostęp do jego wywozu

Wielkość i kształt działki

korzystny	powierzchnia nieruchomości powyżej 0,5 ha pod tereny leśne, których kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest korzystne i umożliwia optymalny sposób zagospodarowania
przeciętny	nieruchomość pod cele leśne, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest przeciętne i wystarczające dla tradycyjnych rozwiązań leśnych
niekorzystny	nieruchomość leśna, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest niekorzystne i może powodować utrudnienia w użytkowaniu

Stan zagospodarowania

dobry	nieruchomość leśna, teren płaski, na działce nie występują urządzenia i obiekty utrudniające optymalnego korzystania
przeciętny	nieruchomość leśna, teren niezagospodarowany, płaski lub z niewielkim kątem nachylenia, porośnięty zielenią niską i pojedynczymi drzewami
niekorzystny	nieruchomość leśna, teren niezagospodarowany, niekorzystne ukształtowanie terenu: znaczne różnice rzędnych wysokości terenu, rowy melioracyjne, mogące ograniczyć optymalne i efektywne wykorzystanie działki

8.5 Podejście dochodowe – drzewostan

Wartość drzewostanu szacuje się metodą dochodową. Procedurę wyceny poprzedzono analizą stosowanych cen na rynku drzewnym. Wycenę wartości drzewostanu oparto na cenach detalicznych drewna, stosowanych przez Nadleśnictwo Bielsko.

Oszacowanie wartości drzew i drzewostanów można przeprowadzić wykorzystując dwa podejścia. Pierwsze kosztowe, metodę odtworzeniową, stosowaną, gdy drzewa bądź drzewostany nie zawierają materiałów użytkowych, a ich wartość szacowana jest na podstawie kosztów sadzonki i pielęgnacji. Drugie dochodowe stosowane jest w odniesieniu do drzew i drzewostanów w których wytworzyły się sortymenty użytkowe drewna i określana jest według wartości drewna. Obie metody, na gruncie art. 135 ust 5 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, są wobec siebie konkurencyjne, w tym sensie, że w procesie wyceny drzewostanu o danej specyfikacji można zastosować tylko jedną z nich – tę, która daje wyższą wartość. Artykuł 135 ust. 5 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprost stanowi, że „Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia”. Powyższe oznacza, że w praktyce dla drzewostanów młodszych, które mogą (ale nie muszą) posiadać sortymentów użytkowych, jak również dla tych drzewostanów starszych, które wytworzyły niepełnowartościowe pod względem miąższości materiały użytkowe (np. płazowiny, drzewostany rażone chorobami itp.), każdorazowo należy przeprowadzić obliczenia określając zarówno koszty zalesienia i pielęgnacji jak też wartość rynkową drewna znajdującego się w tych drzewostanach, a następnie w wycenie przyjąć wartość wyższą. Na powyższe zwrócił uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 29 października 2015 r. (II SA/Łd 731/15):

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości zastosowano następujące podejścia:

- podejście dochodowe dla określenia wartości drzewostanu.

Wartość drzewostanu szacuje się metodą dochodową. Procedurę wyceny poprzedzono analizą stosowanych cen na rynku drzewnym. Wycenę wartości drzewostanu oparto na cenach detalicznych drewna, stosowanych przez Nadleśnictwo Rybnik dla drewna średniowymiarowego – wg sortymentu, przy uwzględnieniu cen średnich.



Ponieważ drzewostan stanowiący przedmiot niniejszego opracowania został zaprezentowany w materiałach Zamawiającego indywidualnie, jego wartość rynkową ustalono stosując formułę:

$$W_{JD} = (v_G) \times (\sum_{i=1} u_i \times c_i)$$

gdzie:

v_G - miąższość grubizny brutto drzewa wg materiałów Zamawiającego;

k_i - udział poszczególnych sortymentów w grubiznie całkowitej;

u_i - współczynnik redukcyjny ceny sprzedaży 1m³ drewna o koszty pozyskania i zrywki drewna (w przedmiotowej sytuacji przyjęto w wymiarze 1, gdyż średnia cena Nadleśnictwa Bielsko uwzględnia koszty pozyskania i zrywki drewna);

c_i – cena detaliczna określonego sortymentu, przyjęto średnią cenę dla danego sortymentu.

8.5.1 Procedura szacowania

Ze względu na brak uproszczonego planu urządzenia lasu oraz decyzji o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach wartość drzewostanu szacuje się metodą dochodową uproszczoną. W celu realizacji oszacowania przyjęto zaprezentowane poniżej założenia:

- obszar nieruchomości: 1,6999 ha;
- wyznaczono obszar reprezentatywny dla potrzeb uproszczonego określenia ilości drzew: 0,0600ha, tj. obszar o wymiarach 30 m * 20 m;
- na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zamawiającego ustalono, w ujęciu procentowym, gatunkowy udział drzew w drzewostanie nieruchomości:

Gatunek	Udział procentowy w całości
jodła	68,50%
świerk	8,40%
modrzew	4,80%
sosna	4,80%
dąb	0,20%
jawor	0,50%
grab	4,30%
topola	0,50%
buk	8,00%
razem:	100,00%

- w toku czynności terenowych na wyznaczonym obszarze reprezentatywnym ustalono stan drzewostanu:

Nr kolejny drzewa	Pomiar obwodu na wysokości 130 cm [cm]	Średnica na wysokości 130 cm [cm]	Wielkość potrącenia na korę w zależności od średnicy kłody	Średnica na wysokości 130 cm [cm] po potrąceniu na korę (grubość pniaka bez kory)	Masa grubizny [m ³]
1	104	33	2	31	0,554
2	92	29	2	27	0,402
3	58	18	1	17	0,134
4	112	36	2	34	0,686
5	48	15	1	14	0,083
6	31	10	1	9	0,026
7	68	22	1	21	0,222
8	72	23	1	22	0,248
9	49	16	1	15	0,099
10	44	14	1	13	0,069
11	31	10	1	9	0,026
11	68	22	1	21	0,222
12	25	8	1	7	0,018
12	75	24	1	23	0,275



Nr kolejny drzewa	Pomiar obwodu na wysokości 130 cm [cm]	Średnica na wysokości 130 cm [cm]	Wielkość potrącenia na korę w zależności od średnicy kłody	Średnica na wysokości 130 cm [cm] po potrąceniu na korę (grubość pniaka bez kory)	Masa grubizny [m ³]
13	49	16	1	15	0,099
13	71	23	1	22	0,248
14	20	6	1	5	0,018
15	60	19	1	18	0,153
16	22	7	1	6	0,018
17	110	35	2	33	0,641
18	59	19	1	18	0,153
19	118	38	2	36	0,783
20	36	11	1	10	0,035
21	55	18	1	17	0,134
22	51	16	1	15	0,099
23	120	38	2	36	0,783
24	36	11	1	10	0,035
25	22	7	1	6	0,018
26	76	24	1	23	0,275
27	25	8	1	7	0,018
28	31	10	1	9	0,026
29	26	8	1	7	0,018
30	24	8	1	7	0,018
31	105	33	2	31	0,554
32	41	13	1	12	0,056
33	24	8	1	7	0,018
34	79	25	2	23	0,275
35	49	16	1	15	0,099
36	23	7	1	6	0,018
37	62	20	1	19	0,175
38	22	7	1	6	0,018
39	15	5	1	4	0,018
40	86	27	2	25	0,335
41	82	26	2	24	0,305
42	48	15	1	14	0,083
43	35	11	1	10	0,035
44	99	32	2	30	0,513
45	83	26	2	24	0,305
46	78	25	2	23	0,275
47	94	30	2	28	0,437
48	71	23	1	22	0,248
49	54	17	1	16	0,115
50	85	27	2	25	0,335
51	79	25	2	23	0,275
52	50	16	1	15	0,099
53	122	39	2	37	0,834
54	88	28	2	26	0,368
55	39	12	1	11	0,045
56	147	47	2	45	1,303
57	37	12	1	11	0,045



Nr kolejny drzewa	Pomiar obwodu na wysokości 130 cm [cm]	Średnica na wysokości 130 cm [cm]	Wielkość potrącenia na korę w zależności od średnicy kłody	Średnica na wysokości 130 cm [cm] po potrąceniu na korę (grubość pniaka bez kory)	Masa grubizny [m ³]
58	31	10	1	9	0,026
59	24	8	1	7	0,018
60	96	31	2	29	0,475
61	80	25	2	23	0,275
62	23	7	1	6	0,018
63	65	21	1	20	0,198
64	73	23	1	22	0,248
65	69	22	1	21	0,222
66	62	20	1	19	0,175
67	21	7	1	6	0,018
68	27	9	1	8	0,018
69	65	21	1	20	0,198
70	110	35	2	33	0,641
71	21	7	1	6	0,018
72	47	15	1	14	0,083
73	40	13	1	12	0,056
74	26	8	1	7	0,018
75	50	16	1	15	0,099
76	70	22	1	21	0,222
77	125	40	2	38	0,886
78	82	26	2	24	0,305
79	72	23	1	22	0,248
80	152	48	2	46	1,370
81	115	37	2	35	0,735
	5231				20,392

- wobec powyższego określona w sposób uproszczony masa na całej nieruchomości w oparciu o masę grubizny drzewostanu na obszarze reprezentatywnym wynosi: 578 m³, przy zaokrągleniu do pełnych m³ masy grubizny;
- jednocześnie przy uwzględnieniu składu gatunkowego drzewostanu określono masę grubizny dla poszczególnych gatunków:

Gatunek	Udział procentowy w całości	Masa grubizny
jodła	68,50%	395,93
świerk	8,40%	48,55
modrzew	4,80%	27,74
sosna	4,80%	27,74
dąb	0,20%	1,16
jawor	0,50%	2,89
grab	4,30%	24,85
topola	0,50%	2,89
buk	8,00%	46,24
razem:	100,00%	578,00



- podsumowując wartość drzewostanu określono metodą uproszczoną dochodową w oparciu o średnie ceny Nadleśnictwa Bielsko wg cennika Nr 1/2022

Gatunek	Średnia cena 1 m ³ drewna do sprzedaży detalicznej loco-las, Nadleśnictwa Bielsko (ceny umowne), obowiązujący od 01 lutego 2022 r do odwołania [PLN, netto]	Masa grubizny	Wartość w złotych
jodła	510,00	395,93	201 924,00
świerk	556,00	48,55	26 994,00
mo- drzew	568,00	27,74	15 756,00
sosna	496,00	27,74	13 759,00
dąb	1 832,00	1,16	2 125,00
jawor	698,00	2,89	2 017,00
grab	365,00	24,85	9 070,00
topola	364,00	2,89	1 052,00
buk	626,00	46,24	28 946,00
razem:		578,00	301 643,00

9. Prezentacja wyniku wyceny

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności nieruchomości grunтовой opisanej w ewidencji gruntów działką numer 2166, określono łącznie na:

350 600,00 PLN (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy sześćset złotych), w tym:

- wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności nieruchomości grunтовой, określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, na: **48 957,00 PLN** (słownie: czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych);
- wartość drzewostanu określono metodą uproszczoną dochodową, na: **301 643,00 PLN** (trzysta jedno tysięcy sześćset czterdzieści trzy złote).

Tym samym wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 1/2 i przypadającego Panu Romualdowi Huczek oszacowano na: **175 300,00 PLN** (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych).

- oszacowane wartości praw do nieruchomości mieszczą się w przedziałach zarówno w przedziałach transakcyjnych jak i ofertowych wartości przeliczonych tak na jednostkę powierzchni gruntu oraz powierzchni użytkowej składnika budowlanego;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych;
- wycenę sporządzono zgodnie przepisami prawa.



10. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora

- Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do opisanego celu i za jego wykorzystanie dla innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Ustalenia stanu, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą dat dokonania wizji. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji.
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane lub udostępnione innym podmiotom bez zgody autorów.
- Autorzy nie ponoszą odpowiedzialności za wady prawne i ukryte we wskazanym majątku trwałym, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie wizji, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Nie bierze się odpowiedzialności, za jakość dokumentacji przedstawionej do wglądu.
- Wszystkie informacje przekazane przez Zamawiającego przyjęto w dobrej wierze, jako wiarygodne i kompletne.
- Dla celu wyceny nie przeprowadzono pomiarów parametrów charakterystycznych wskazanych składników przedmiotowych nieruchomości.
- W przypadku ujawnienia lub sporządzenia operatu brakarskiego konieczna jest aktualizacja niniejszego opracowania.
- Zastosowanie metody uproszczonej wynika wprost z zalecenia Zamawiającego.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości.
- Zakłada się, że autorom opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.

11. Załączniki

- Załącznik – A – arkusze kalkulacyjne.
- Załącznik – B – postanowienie sądu o spadku.
- Załącznik – C – zaświadczenie dotyczące planu urządzenia lasu.
- Załącznik – D – wyznaczony obszar reprezentatywny dla potrzeb uproszczonego określenia ilości drzew.
- Załącznik – E – polisa OC.