

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
DREWNA POZYSKANEGO ZE ZŁOMÓW I WYWROTÓW DRZEW
NA NIERUCHOMOSCI POŁOŻONEJ
W WOJEWÓDZTWIE MAZOWIECKIM, POWIECIE ZWOLEŃSKIM,
GMINIE ZWOLEŃ, W OBRĘBIE JASIEŃC KOLONIA
OZNACZONEJ W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO
DZIAŁKA NR 116/1 O POWIERZCHNI 11,0317 HA**

KW NR RA1Z/0015481/3

URZĄD MIEJSKI W ZWOLENIU
Kancelaria Ogólna
WPLYNEŁO
10.03.2022
Numer dziennika 4362
Ilość załączników podpis



Iwona Chudzik

operat opracowała:

mgr Iwona Chudzik

Radom 07 marca 2022 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis przedmiotu wyceny

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej 143605_5 – Zwoleń – obszar wiejski, w obrębie Jasieniec Kolonia jako **działka nr 116/1** o powierzchni 11,0317 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zwoleń IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW Nr RA1Z/00015481/3. Nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiecie zwoleńskim, gminie Zwoleń, miejscowości Jasieniec Kolonia.

W operacie oszacowano wartość drewna możliwego do pozyskania ze złomów i wywrotów drzew znajdujących się na nieruchomości.

Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości drewna możliwego do pozyskania ze złomów i wywrotów drzew powstałych w wyniku nawałnicy w czerwcu 2021 roku znajdujących się na nieruchomości.

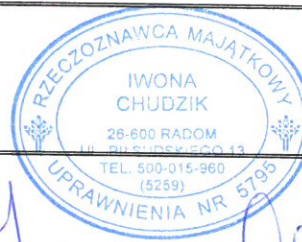
Wartość rynkową drewna pozyskanego ze złomów i wywrotów drzew na nieruchomości gruntowej położonej w gminie Zwoleń, w miejscowości Jasieniec Kolonia oznaczonej jako działka nr 116/1 o powierzchni 11,0317 ha, określoną według stanu na dzień wizji lokalnej i cen na dzień wyceny szacuje się na kwotę w zaokrągleniu:

45 546 zł

słownie: czterdzieści pięć tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych

Data sporządzenia operatu
Data określenia wartości

07 marca 2022 roku
07 marca 2022 roku



Iwona Chudzik

podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

SPIS TREŚCI OPERATU

- 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny**
 - 1.1 Przedmiot wyceny
 - 1.2 Zakres wyceny
- 2. Określenie celu wyceny**
- 3. Określenie podstaw operatu szacunkowego**
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa materialno – prawna
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych
- 4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego**
- 5. Opis i określenie stanu nieruchomości**
 - 5.1. Stan prawny nieruchomości
 - 5.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe
 - 5.3. Opis drzew podlegających wycenie
- 6. Określenie przeznaczenia w planie miejscowym**
- 7. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny**
- 8. Szacowanie wartości rynkowej drzewostanu**
- 9. Wynik końcowy wyceny**
- 10. Klauzule i zastrzeżenia**
- 11. Załączniki**
 - 11.1. Informacja o działce
 - 11.2. Mapa ewidencyjna
 - 11.3. Dokumentacja fotograficzna
 - 11.4. Kopia OC rzeczoznawcy majątkowego

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej 143605_5 – Zwoleń – obszar wiejski, w obrębie Jasieniec Kolonia jako **działka nr 116/1** o powierzchni 11,0317 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zwoleniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW Nr RA1Z/00015481/3. Nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiecie zwoleńskim, gminie Zwoleń, miejscowości Jasieniec Kolonia.

1.2. Zakres wyceny

W operacie oszacowano wartość drewna możliwego do pozyskania ze złomów i wywrotów drzew znajdujących się na nieruchomości, według stanu na dzień wizji lokalnej i cen na dzień wyceny.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości drewna możliwego do pozyskania ze złomów i wywrotów drzew powstałych w wyniku nawałnicy w czerwcu 2021 roku znajdujących się na nieruchomości opisanej w punkcie 1 operatu.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPINII

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Gminy Zwoleń z dnia 13.01.2021 r.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 555).

3.3. Źródła danych merytorycznych

Przepisy uzupełniające.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Krajowe Standardy Wyceny oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z dnia 12 grudnia 2007 r. oraz 09 grudnia 2008 r.
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – Warszawa 2004 wydanie VIII poszerzone.

Źródła informacji.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Rejestr ewidencji gruntów prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Zwoleniu,
- Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zwoleniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- wywiad terenowy – oględziny przeprowadzone w dniu 28.02.2022 roku,
- informacje własne o transakcjach uzyskane z rynku drogą samodzielnego gromadzenia danych.

Materiały pomocnicze.

„System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” R. Cymerman, A. Hopfer, Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego, Warszawa 2008.

„Szacowanie nieruchomości” J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, 2006.

„Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – E. Kucharska-Stasiak, PWN, Warszawa 2006.

„Metodyka określenia wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Zróbek, Educaterra, Olsztyn 2005.

„Rzeczoznawca Majątkowy” – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	07.03.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	07.03.2022 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	28.02.2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	28.02.2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI PODLEGAJĄCEGO UWZGLĘDNIENIU W DOKONANEJ WYCENIE

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania ewidencji gruntów oraz księgi wieczystej.

5.1.1. Stan prawny według ewidencji gruntów.

Województwo - mazowieckie

Powiat – zwoleński

Jednostka ewidencyjna – 143605_5 Zwolen – obszar wiejski

Obręb – 0005 Jasieniec Kolonia

Arkusz mapy	Nr działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użytków	Powierzchnia		Nr księgi wieczyste j/inny dokument
					Użytków w ha	działki w ha	
1	116/1			RIVa	0,5076	11,0317	RA1Z/00015481/3
				LsIV	9,7188		
				LsV	0,8053		

5.1.2. Stan prawny według księgi wieczyste

Stan według księgi wieczyste Nr RA1Z/00015481/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zwoleniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Gmina Zwolen, miejscowość Jasieniec Kolonia, działki nr 116/1, 11, 12, sposób korzystania: grunt przeznaczony pod park, nr księgi dawnej 107 „Dobra Jesień”. Nieruchomość o łącznej powierzchni 11,3317 ha.

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Gmina Zwolen – udział 1/1.

Dział III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisu.

Dział IV – HIPOTEKI

Brak wpisu.

5.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Zwolen – to miasto powiatowe położone w południowo - wschodniej części województwa mazowieckiego na osi dróg krajowych Warszawa - Sandomierz i Radom – Lublin, ok. 27 km od Radomia. Jako ośrodek gminny i powiatowy, pełni rolę administracyjną, usługową i kulturalną dla ludności gminy. Bardzo duże znaczenie w ujęciu ponadregionalnych dla zewnętrznych powiązań komunikacyjnych Gminy Zwolen ma droga krajowa nr 12 biegnąca w kierunku wschód-zachód (Łódź - Lublin). Droga ta zaliczana jest do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP). Ponadto jest głównym czynnikiem aktywizującym gospodarkę pozarolniczą gminy. W przyszłości budowa obwodnicy na drodze nr 12 odciąży ruch tranzytowy z centrum miasta. Dużą rolę w powiązaniach wewnątrzregionalnych odgrywa również droga krajowa nr 79, która łączy Warszawę z Tarnobrzegiem. Zaliczana jest ona do klasy drogi głównej, gdyż tworzy dogodne powiązanie gminy, a nawet całego powiatu z ośrodkiem metropolitalnym, jakim jest Warszawa. Ma ona spore znaczenie dla integracji funkcjonalnej sąsiednich gmin powiatu zwolenkiego i sołectw wchodzących w skład gminy Zwolen. Drogi te krzyżują się w centrum miasta, co stanowi duże utrudnienie dla mieszkańców z uwagi na duży ruch samochodów ciężarowych. Idealnym rozwiązaniem byłoby wybudowanie obwodnicy na drodze nr 12 wokół miasta Zwolen.

Infrastruktura techniczna: Długość linii niskiego napięcia (400/230V) to: 130km na terenie gminy Zwolen i 64km (w tym 30,5km linii kablowych) na terenie miasta Zwolen. System

zasilania miasta w gaz ziemny oparty jest na gazociągu średniego ciśnienia relacji Bogucin – Zwoleń i stację gazową I stopnia w Bogucinie. Z gazu przewodniego korzysta około 16% mieszkańców. Pozostałe 84% mieszkańców gminy korzysta z gazu w butlach gazowych lub z innych nośników energii. Z sieci wodociągowej z terenu miasta korzysta około 98% mieszkańców. Pozostali korzystają z własnych indywidualnych ujęć wody z wykorzystaniem zasobów w utworach czwartorzędowych. Z kanalizacji miejskiej układu rozdzielczego korzysta około 76,1% mieszkańców. Jednak jest to mniej w porównaniu do subregionu radomskiego, dla którego owa średnia dla miast wynosi 85,2%. Mieszkańców z dostępem do sieci kanalizacyjnej sanitarnej jest około 5240, a bez dostępu do tej sieci aż 10503. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Zwoleń wynosi 22,5 km, a ilość podłączeń prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wynosi 983 sztuki. Na obszarze gminy Zwoleń zagospodarowanie odpadów komunalnych odbywa się głównie poprzez segregację odpadów i odbiór i przekazanie do Regionalnej Instalacji Przetwórstwa Odpadów Komunalnych w Radomiu przez specjalistyczną firmę.

Na terenie gminy Zwoleń funkcjonuje 770 podmiotów gospodarczych. Największy udział w strukturze działających na terenie gminy podmiotów mają firmy zajmujące się handlem – 42% ogółu podmiotów.

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Jasieniec Kolonia w odległości ok. 12 km od miasta powiatowego i siedziby gminy Zwolenia. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane użytkowane rolniczo i zadrzewione. W niewielkiej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa.

5.3. Opis stanu zagospodarowania

Przedmiotowa działka gruntu jest niezabudowana, nieogrodzona, zadrzewiona. Nie jest użytkowana rolniczo. Nieruchomość leży na terenach uzbrojonych w sieć energii elektrycznej. Dostęp do nieruchomości stanowi droga asfaltowa. W operacie oszacowano wartość rynkową drewna możliwego do pozyskania z drzew uszkodzonych przez nawałnicę w czerwcu 2021 r. Są to drzewa nachylone z naderwanym systemem korzeniowym, nagięte, wywrócone lub złamane w różnej wysokości strzały.

Ewidencja drzew przeznaczonych do wycinki i zagospodarowania na terenie działki ewidencyjnej Nr 116/1 we wsi Jasieniec Kolonia, Gmina Zwoleń, celem usunięcia wywrotów i złomów.

Zestawienie z inwentaryzacji sporządzonej w lutym 2022 r. obejmującej drzewa nachylone, wywrócone, wygięte lub złamane przez wiatr. Nie obejmuje grubizny z konarów, gałęzi i z części wierzchołkowej.

Nr ewidencyjny drzewa na pniu	Gatunek drzewa /nazwa polska/	Obwód na pierśnicy w korze [w cm]	Średnica na pierśnicy w korze [w cm]	Średnica na pierśnicy bez kory [w cm]	Średnica w połowie strzały w korze [w cm]	Średnica w połowie strzały bez kory [w cm]	Wysokość lub długość [w m.]	Miąższosć grubizny w m ³ netto (bez kory)	Szacunkowy sortyment główny	Sortymenty pozostałe
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Lipa	176	56	53		47	12	2,08	WCO	S2B,S4
2	Lipa	170	54	51	48	45	14	2,23	WCO	S2B,S4
3	Lipa	176	56	53		36	16	1,63	WBO	WCO,S4
4	Dąb	236	75	69	70	64	6	1,93	S4	
5	Jesion	157	50	47	46	43	13	1,89	WCO	S2B,S4

6	Jesion	170	54	51	44	41	14	1,85	WCO	S2B,S4
7	Jesion	157	50	47	36	33	12	1,03	WCO	S2B,S4
8	Lipa	94	30	28		21	11	0,38	S2B	S4
9	Grab	97	31	30		23	10	0,42	S4	
10	Grab	138	44	42	27	26	13	0,54	WCO	S4
11	Grab	85	27	26	22	21	11	0,38	S4	
12	Grab	82	26	25			5	0,20	S2B	
13	Grab	141	45	43	30	29	14	0,92	WCO	S4
14	Lipa	132	42	39	30	29	12	0,79	S4	
15	Grab	104	33	31	27	26	12	0,64	S4	
16	Topola	173	55	51		45	13	2,07	S4	
17	Grab	163	52	50	40	38	16	1,81	WCO	S2B,S4
18	Grab	148	47	45	37	35	15	1,44	S4	
19	Jesion	188	60	57	50	47	18	3,12	WCO	S2B,S4
20	Grab	113	36	34	29	28	10	0,62	S4	
21	Klon	141	45	42			10	1,04	WBO	WCO,S4
22	Grab	94	30	29			9	0,38	S2B	S4
23	Grab	132	42	40	26	26	11	0,58	S4	
24	Grab	141	45	43	29	28	15	0,92	WCO	S2B,S4
25	Grab	82	26	25	22	21	11	0,38	S2B	S4
26	Grab	122	39	37	29	28	13	0,8	WCO	S4
27	Grab	107	34	33		27	12	0,69	S4	
28	Grab	88	28	27	24	23	11	0,46	S2B	S4
29	Lipa	170	54	51		32	20	1,61	WBO	WCO,S4
30	Topola	166	53	49	49	45	12	1,91	WCO	
31	Lipa	154	49	46	34	32	17	1,37	WBO	WCO,S4
32	Lipa	151	48	45	37	34	18	1,63	WCO	S4
33	Lipa	166	53	50	36	33	22	1,88	WCO	S4
34	Jesion	94	30	28	27	25	6	0,29	S4	
35	Lipa	144	46	43			8	0,95	WCO	S4
36	Lipa	85	27	25	23	22	10	0,38	S2B	S4
37	Lipa	88	28	26	22	21	11	0,38	S2B	S4
38	Topola	179	57	53	45	42	18	2,49	WCO	S4
39	Lipa	126	40	37	36	34	15	1,36	WCO	S4
40	Grab	116	37	35	33	31	12	0,91	S4	
41	Grab	119	38	36	32	31	8	0,60	S4	
42	Grab	144	46	44	34	33	14	1,20	S4	
43	Jesion	176	56	53	38	35	19	1,83	WCO	S4
44	Grab	107	34	33			13	0,57	WCO	S4
45	Grab	141	45	43			17	1,33	WCO	S4
46	Grab	119	38	36			11	0,58	S4	
47	Grab	148	47	45	32	31	12	0,91	S4	
48	Grab	113	36	34	30	29	13	0,86	WCO	S4
49	Grab	151	48	46	38	36	14	1,43	WCO	S2B,S4
50	Jesion	126	40	37	28	26	13	0,69	WCO	S2B,S4
51	Grab	119	38	36	31	30	12	0,85	S4	
52	Akacja	97	31	28			15	0,41	S2B	

53	Dąb	267	85	79	70	64	14	4,50	WCO	S4
54	Klon JW	135	43	40			12	0,88	WCO	S4
55	Klon JW	122	39	36	34	32	16	1,29	WCO	S2B,S4
56	Lipa	113	36	33	24	23	11	0,46	S4	
57	Grab	141	45	43			16	1,25	S2B	S4
58	Grab	94	30	29	24	23	12	0,50	S4	
59	Grab	79	25	24	23	22	5	0,19	S4	
60	Grab	97	31	30	26	25	13	0,64	WCO	S2B,S4
61	Klon JW	151	48	45	38	35	16	1,54	WCO	S4
62	Grab	119	38	36	32	31	13	0,98	S4	
63	Jesion	188	60	57	52	49	18	3,39	WAO	WCO,S4
64	Lipa	132	42	39			20	1,01	WCO	S4
65	Lipa	170	54	51	47	44	14	2,13	WCO	S4
66	Sosna	157	50	46			20	1,52	WCO	S4
67	Grab	113	36	34	32	31	15	1,13	WCO	S2B,S4
68	Grab	100	32	31			12	0,46	WCO	S2B,S4
69	Grab	116	37	35	26	25	13	0,64	S4	
70	Grab	132	42	40			13	0,86	WCO	S4
71	Grab	88	28	27	22	21	12	0,42	S2B	S4
72	Grab	107	34	32	30	29	14	0,92	WCO	S2B,S4
73	Grab	104	33	32	28	27	12	0,69	WBO	WCO,S4
74	Grab	110	35	33	29	28	14	0,86	WCO	S2B,S4
75	Grab	116	37	35			12	0,60	WCO	S4
76	Grab	126	40	38			16	0,96	WBO	S2B,S4
77	Klon JW	138	44	41	36	33	18	1,54	WBO	WCO,S4
78	Grab	126	40	38			12	0,72	WCO	S4
79	Klon	126	40	37	33	31	14	1,06	WCO	S2B,S4
80	Grab	107	34	33	27	26	12	0,64	WCO	S2B,S4
81	Grab	100	32	31	23	22	11	0,42	S4	
82	Grab	100	32	31	27	26	11	0,58	S4	
83	Grab	132	42	40	36	34	14	1,27	WCO	S4
84	Sosna	188	60	56			16	1,81	WCO	S4
85	Sosna	151	48	45			13	0,95	WCO	S4
86	Sosna	148	47	44			15	1,05	WCO	S4
87	Sosna	201	64	60			20	2,60	WCO	S4
88	Sosna	195	62	58	42	39	18	2,15	WCO	S4
89	Sosna	192	61	57			18	2,11	WCO	S4
90	Sosna	182	58	54			16	1,68	WCO	S4
91	Sosna	170	54	50			14	1,26	S4	
92	Sosna	188	60	56			14	1,58	S4	
93	Jesion	144	46	43			15	1,07	S4	
94	Jesion	214	68	65			14	2,34	WCO	S4
95	Sosna	116	37	34			15	0,65	WCO	S4
96	Grab	107	34	33			10	0,43	S4	
97	Sosna	170	54	50	39	36	18	1,83	WCO	S4
98	Grab	85	27	26	22	21	12	0,42	WCO	S4
99	Grab	94	30	58			10	0,37	S4	

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zwolenia zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/95/2003 Rady Miejskiej w Zwoleń z dnia 25.11.2003 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZU.

7. PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY (RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA)

7.1. Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny

Do określenia wartości drzew zastosowano Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych - Standard V.6 określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych. Wartość rynkową drzewostanów w wieku bliskorębnym, rębnym i starszych ustalono uwzględniając ich miąższość całkowitą oraz udziały określonych sortymentów w miąższości grubizny ustalone na podstawie szacunku brakarskiego. Zgodnie z wymienionymi wytycznymi wartość rynkową drzew na nieruchomościach, dla drzew, które wytworzyły sortymenty użytkowe średnio i wielkowymiarowe określana jest wzorem:

$$WD = [(VG \times ri) (k1 \times U1 \times C1 + k2 \times U2 \times C2 + \dots ki \times Ui \times Ci + \dots kn \times Un \times Cn) + VDR \times kDR \times CDR]$$

gdzie:

VG x ri - miąższość grubizny określonego gatunku drzew występujących w drzewostanie skorygowana o grubość kory,

k1, k2, ...ki ...kn - wskaźnik (procent) udziału w grubiznie całkowitej określonych sortymentów drewna ustalony na podstawie szacunku brakarskiego,

C1, C2, ...Ci, ... Cn - ceny sprzedaży przez właściwe terytorialne nadleśnictwo ze względu na położenie nieruchomości określonych sortymentów drewna, lub ceny tych sortymentów występujące na rynku lokalnym,

U1, U2, ...Ui ...Un - wskaźnik redukcyjny ceny sprzedaży 1 m³ drewna C1, C2, ...Ci ... Cn o koszty pozyskania i zrywki odniesiony do określonych sortymentów stosowany przez właściwe terytorialne nadleśnictwo

VDR - miąższość drobnicy określona ze wzoru $Vdr = VG \cdot P\%$ P - procentowy udział miąższości drobnicy w miąższości grubizny

CDR - cena sprzedaży drobnicy przez właściwe terytorialne nadleśnictwo, lub ceny tej drobnicy występujące na rynku lokalnym; ceny te uwzględniają pozyskanie drobnicy przez nabywcę.

Założenia do wyceny

- Szacunkową miąższość drewna netto (bez kory) obliczoną na podstawie pomiaru pierśnic drzew i ich wysokości a w przypadku drzew wywróconych przez wiatr również poprzez pomierzenie średnicy w połowie długości strzały. Ocenę sortymentów drzewnych dokonano w oparciu o obowiązujące normy Klasyfikacji Jakościowo Wymiarowej (KJW).
- Aktualny Cennik detaliczny Nadleśnictwa Zwoleń (działka pozostaje w zasięgu terytorialnym ww. Nadleśnictwa) - tj. Decyzji stanowiącej Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 1/2022 Nadleśniczego Nadleśnictwa Zwoleń z dnia 4 stycznia 2022 r.

(znak: N.0210.1.2022) w sprawie wprowadzenia cennika detalicznego na surowiec drzewny.

- Wartość drewna wyliczono metodą „na pniu”, tj. od aktualnej ceny detalicznej odejmując potencjalne koszty pozyskania i zrywki drewna.
- Uśrednionej ceny pozyskania i zrywki drewna dla firm usługowych z terenu okolicznych nadleśnictw państwowych, wynoszącej ok. 45 zł/m³, przy czym z uwagi na trudne warunki przy pozyskaniu drewna z wywrotów i złomów, cenę tę podwyższono łącznie do kwoty **50,00 zł netto**.
- Obliczona wartość drewna na pniu jest wartością netto, nieobciążona podatkiem VAT.

8. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DREWNA

Wycena szacunkowa drewna z drzew przeznaczonych do wycinki i zagospodarowania w obszarze działki ewidencyjnej **116/1** obręb ewidencyjny **Jasieniec Kolonia** w Gminie Zwoleń, województwo mazowieckie.

Drewno pochodzi z drzew uszkodzonych przez wichurę, są to drzewa nachylone z naderwanym systemem korzeniowym, nagięte, wywrócone lub złamane w różnej wysokości strzały. W wycenie nie ujęto pojedynczych konarów oderwanych z drzew przez wichurę i zalegających na powierzchni a także grubizny zawartej w konarach, gałęziach i w części wierzchołkowej drzew. Z uwagi na przelegiwanie, część drewna, głównie z wierzchołków grabowych, uległa już zgniliznie. Ponadto koszty wyróbki i uprzątnięcia części wierzchołkowych drzew są porównywalne z ich wartością użytkową.

Wycenę drewna przyjęto wg stanu na dzień 1 marca 2022 r. Część sortymentów drzewnych z drzew, które nie utraciły jeszcze całkowitego kontaktu z glebą (zachowały przynajmniej część korzeni), uległa jedynie częściowej deprecjacji. Sytuacja ta dyskwalifikuje jednak możliwość zaliczenia niektórych drzew do sortymentów cennych z uwagi na możliwe pęknięcia, przebarwienia lub inne ukryte wady drewna. Klasę WCO1 (cienkie drewno tartaczne) połączono z użytkiem S2B, ze względu na podobieństwo wymiarowe i cenowe, a większą możliwość wymanipulowania drewna stosowego. W przypadku klonów zastosowano cenę, jak dla jawora, ze względu na znaczną przewagę ilościową tego gatunku. Numerację drzew oznaczono numeratorem głowicowym na zaciosie bocznym pnia.

W związku z zakazem wycinki drzew w okresie lęgowym ptaków, drewno dalej przelegujące w okresie kolejnego lata może ulec w znacznej mierze procesowi deprecjacji, co może obniżyć istotnie jakość sortymentów drzewnych do wartości zbliżonej w cenie klasy WD i opału (co nie jest przedmiotem obecnej wyceny). Ponadto w trakcie wyróbki z uwagi na naprężenia i pęknięcia oraz po dokonanej przerzynie ujawnić się mogą dodatkowe wady obniżające jakość sortymentów drzewnych.

8.1. Określenie miąższości drzewa według sortymentów

Tabela nr 1

Nr ewidencyjny drzewa na pniu	Gatunek drzewa /nazwa polska/	Obwód na piersnicy w korze [w cm]	Średnica na piersnicy w korze [w cm]	Średnica na piersnicy bez kory [w cm]	Średnica w połowie strzały w korze [w cm]	Średnica w połowie strzały bez kory [w cm]	Wysokość lub długość [w m.]	Miąższość grubizny netto (bez kory)	WAO3	WBO3	WBO2	WCO3	WCO2	WCO1	S2B	S4	R-m
52	Akacja	97	31	28			15	0,41							0,41		0,41
103	Akacja	141	45	41			16	0,98					0,40		0,40	0,18	0,98
104	Akacja	88	28	25			15	0,38							0,38		0,38
105	Akacja	104	33	30			13	0,45					0,20		0,20	0,05	0,45
106	Akacja	110	35	31			16	0,59							0,30	0,29	0,59
111	Akacja	113	36	32	26	23	12	0,50							0,30	0,20	0,50
112	Akacja	116	37	33	30	27	12	0,69					0,40		0,10	0,19	0,69
113	Akacja	82	26	23	24	22	5	0,19							0,10	0,09	0,19
114	Akacja	75	24	22	20	18	11	0,28							0,20	0,08	0,28
115	Akacja	113	36	32	24	22	12	0,46							0,30	0,16	0,46
Razem:																	
4	Dąb	236	75	69	70	64	6	4,93					1,00		2,69	1,24	4,93
53	Dąb	267	85	79	70	64	14	1,93								1,93	1,93
Razem:																	
9	Grab	97	31	30		23	10	4,50								1,50	4,50
10	Grab	138	44	42	27	26	13	6,43								3,43	6,43
11	Grab	85	27	26	22	21	11	0,42					0,20			0,42	0,42
12	Grab	82	26	25			5	0,54								0,34	0,54
13	Grab	141	45	43	30	29	14	0,38								0,38	0,38
15	Grab	104	33	31	27	26	12	0,20					0,40		0,20		0,20
17	Grab	163	52	50	40	38	16	0,92								0,52	0,92
18	Grab	148	47	45	37	35	15	0,64								0,64	0,64
20	Grab	113	36	34	29	28	10	1,81	0,80						0,36	0,65	1,81
22	Grab	94	30	29			9	1,44								1,44	1,44
Razem:																	
								0,62							0,20	0,62	0,62
								0,38								0,18	0,38

[illegible]

[illegible]

[illegible]

8.2. Określenie wartości rynkowej drewna możliwego do pozyskania

Tabela nr 2

Poz. cennika	Sortyment wg KJW	Gatunek drewna	Cena wg cennika w zł netto	Cena w zł pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki (- 50,00 zł) netto	Miażdżość drewna m3 netto	Wartość w zł netto
7	WCO 2	Akacja	562,-	512	1,00	512
15	S2B	Akacja	300,-	250	2,69	673
19	S4	Akacja	129,-	79	1,24	98
R-m		Akacja			4,93	1 282
68	WCO 3	Dąb	2089,-	2039	3,00	6 117
79	S4	Dąb	129,-	79	3,43	271
R-m		Dąb			6,43	6 388
124	WBO 2	Grab	594,-	544	0,70	381
128	WCO 3	Grab	557,-	507	2,40	1 217
127	WCO 2	Grab	498,-	448	7,37	3 302
135	S2B	Grab	300,-	250	4,88	1 220
139	S4	Grab	129,-	79	25,49	2 014
R-m		Grab			40,84	8 133
142	WAO 3	Jesion	1320,-	1270	1,35	1 715
148	WCO 3	Jesion	678,-	628	8,50	5 338
147	WCO 2	Jesion	570,-	520	0,50	260
155	S2B	Jesion	398,-	348	1,69	588
159	S4	Jesion	129,-	79	5,65	446
R-m		Jesion			17,69	8 347
165	WBO 3	Klon	1098,-	1048	1,10	1 153
168	WCO 3	Klon	828,-	778	3,00	2 334
167	WCO 2	Klon	618,-	568	2,60	1 477
175	S2B	Klon	398,-	348	1,90	661
179	S4	Klon	129,-	79	2,43	192
R-m		Klon			11,03	5 817
205	WBO 3	Lipa	438,-	388	1,20	466
204	WBO 2	Lipa	382,-	332	1,35	448
208	WCO 3	Lipa	345,-	295	17,54	5 174
207	WCO 2	Lipa	291,-	241	3,20	771
215	S2B	Lipa	190,-	140	3,76	526
219	S4	Lipa	66,-	16	11,33	181
R-m		Lipa			38,38	7 567
228	WCO 3	Topola	309,-	259	2,74	710
227	WCO 2	Topola	280,-	230	0,91	209
239	S4	Topola	66,-	16	2,82	45
R-m		Topola			6,47	964
268	WCO 3	Sosna	666,-	616	8,30	5 113
267	WCO 2	Sosna	585,-	535	2,50	1 338
279	S4	Sosna	112,-	62	9,64	598
R-m		Sosna			20,44	7 048
Ogółem						45 546

Radom 07 marca 2022 roku

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkową drewna pozyskanego ze złomów i wywrotów drzew na nieruchomości gruntowej położonej w gminie Zwoleń, w miejscowości Jasieniec Kolonia oznaczonej jako działka nr 116/1 o powierzchni 11,0317 ha, określoną według stanu na dzień wizji lokalnej i cen na dzień wyceny szacuje się na kwotę w zaokrągleniu:

45 546 zł

słownie: czterdzieści pięć tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Wycenę nieruchomości dokonano na podstawie dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego;
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Nie może on być wykorzystywany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie;
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku – VAT, oraz podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
- Wszystkie wyliczenia zostały wykonane w programie MS Excel i następnie przeniesione do dokumentu właściwego. Ewentualne drobne nieścisłości są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez program MS Excel.

Opracowała:



Iwona Chudzik

Użytek

Identyfikator użytku: 143605_5.0005.UG.2010

Oznaczenie użytku: Ls

Numer użytku: 2010

Numer obrębu: 5

Nazwa obrębu: JASZENIEC KOLONIA

Gmina: Zwolen gm.

Województwo : mazowieckie

Powiat : zwoleński

Jednostka ewidencyjna : ZWOLEŃ - OBSZAR WIEJSKI

Obręb : JASZENIEC KOLONIA

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 08-02-2022

Jednostka rejestrowa : G.198

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
116/1 Id działki : 143605_5.0005.AR_1.116/1		Klasoużytek	Pow.	11,0317
		RIVa	0,5076	
		LsIV	9,7188	
		LsV	0,8053	

Kontur

Identyfikator konturu: 143605_5.0005.KL.3773

Oznaczenie konturu: LsIV

Numer konturu: 3773

Numer obrębu: 5

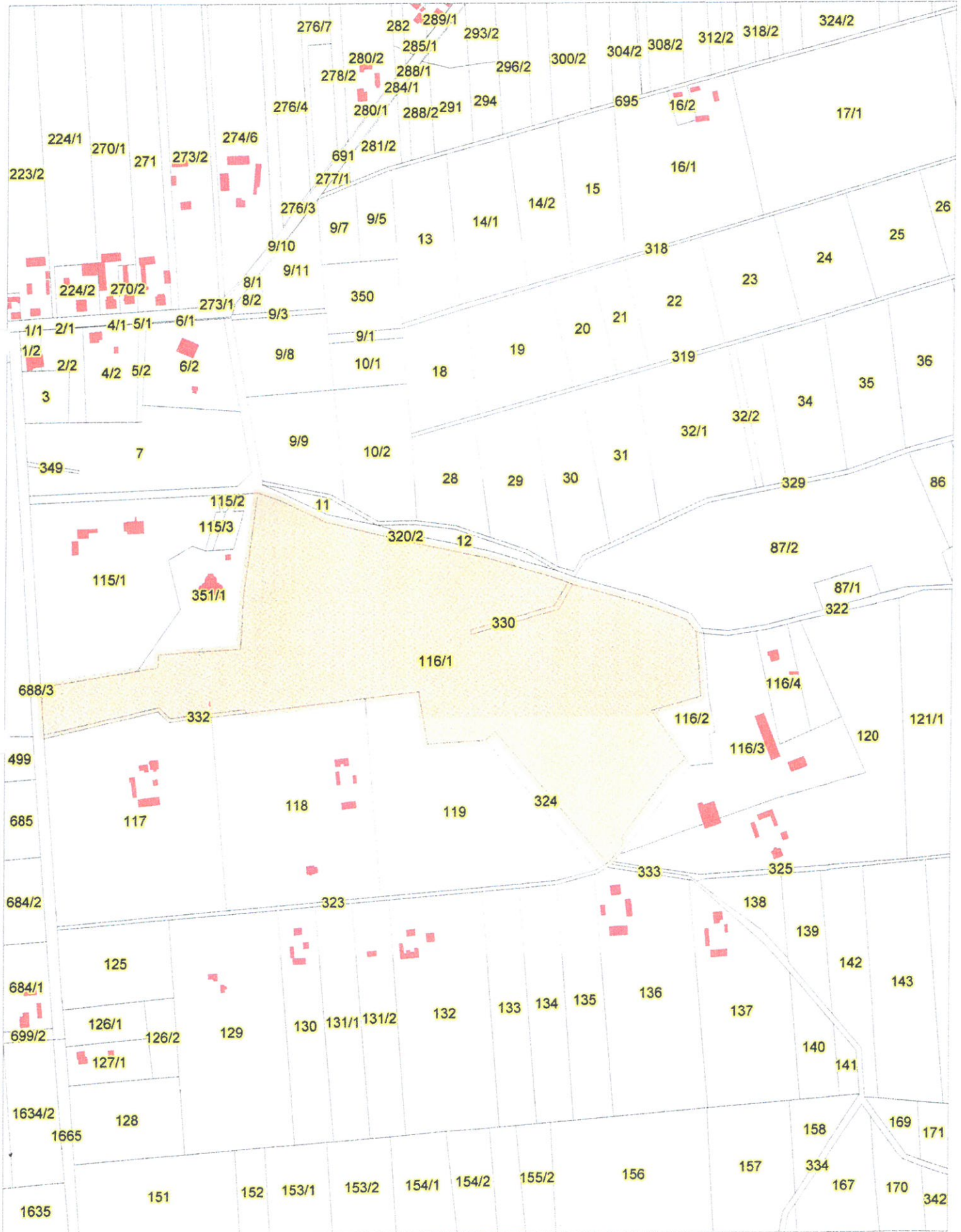
Nazwa obrębu: JASZENIEC KOLONIA

Gmina: Zwolen gm.

Województwo: mazowieckie
Powiat: zwoleński
Jedn. ewid.: ZWOLEŃ - OBSZAR WIEJSKI
Obręb: JASIEŃCIEC KOLONIA
Arkusz: AR_1
Działka: 116/1

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA: 1:5000



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

JASIENIEC KOLONIA, GM. ZWOLEŃ

DZIAŁKA NR 116/1





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**KANCELARIA NIERUCHOMOŚCI Iwona
Chudzik i wspólnik spółki cywilnej**

26-600 Radom, Piłsudskiego 13

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011039

*zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. nr 100)*

na okres: 14/07/2021 - 13/07/2022

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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