

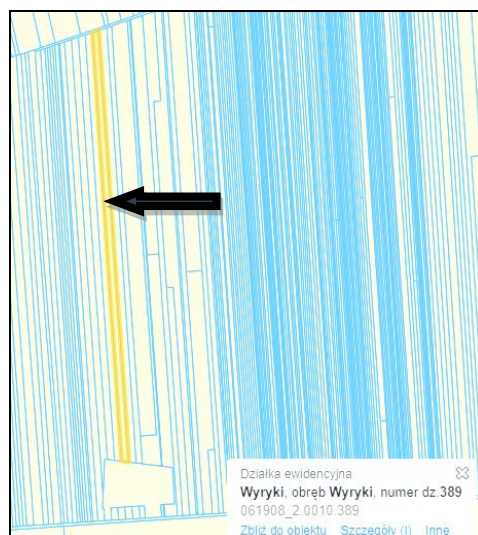
Biuro Wycen i Ekspertyz  
**EKOM**  
20 – 632 Lublin, ul. Jana Sawy 5 lok. II  
Tel/fax 81 53 214 44  
NIP: 712-162-76-70, REGON: 061662222  
e mail: [ekom@onet.pl](mailto:ekom@onet.pl)

## OPERAT SZACUNKOWY

### określający wartość rynkową nieruchomości

Obiekt: Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę nr 389,  
o powierzchni 0,72ha. położona w m. Wiryki, gm. Wiryki,  
powiat włodawski.

Zamawiający: Syndyk Masy Upadłości Małgorzaty Kostki osoby fizycznej nieprowadzącej  
działalności gospodarczej



Oszacowana wartość nieruchomości wynosi: **16 346 zł.**

*słownie : szesnaście tysięcy trzysta czterdzieści sześć złotych*

Opracowanie:

mgr inż. Józef Ożga  
*rzecznawca majątkowy*  
*biegły sądowy*

Asystent rzeczoznawcy:  
inż. Agnieszka Klejna

Lublin, 22.07.2020r

## SPIS TREŚCI

I. Podstawy formalno – prawne opracowania .....	3
1. Przedmiot i zakres wyceny .....	3
2. Cel wyceny .....	3
3. Podstawa wyceny .....	3
5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego .....	4
II. Dane o nieruchomościach szacowanych.....	4
1. Stan prawny nieruchomości .....	4
2. Charakterystyka nieruchomości wycenianej .....	4
3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.....	6
III. Przedstawienie sposobu wyceny .....	5
1. Rodzaj określonej wartości rynkowej .....	5
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.....	5
IV. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	6
1. Założenia do wyceny.....	6
2. Rodzaj, obszar i okres monitorowania rynku .....	6
V. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	7
1. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań.....	8
2. Określenie cech rynkowych oraz ich wag.....	8
3. Zestawienie wielkości procentowych wag i poprawek kwotowych.....	9
4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.....	10
5. Określenie średniej ceny transakcyjnej i wartości rynkowej nieruchomości .....	10
VI. Wyniki końcowe wyceny .....	111
VII. Klauzule i ograniczenia .....	111

## **I. Podstawy formalno – prawne opracowania**

### **1. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 0,72ha, stanowiąca działkę leśną zadrzewioną.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości wg stanu i cen na datę sporządzenia wyceny.

### **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyszłej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Poprzez określenie wartości rynkowej nieruchomości rozumie się określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

### **3. Podstawa wyceny**

#### **3.1. Podstawa formalna**

Zleceniodawca – Syndyk Masy Upadłości Małgorzty Kostki

Zleceniobiorca – Biuro Wycen i Ekspertyz „EKOM”

20-632 Lublin, ul. Jana Sawy 5/II

reprezentowane przez mgr inż. Józefa Ożgę – rzeczoznawcę majątkowego,

#### **3.2. Podstawy prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011r. poz.985 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe ( tekst jednolity Dz. u. nr 60, poz. 535)

#### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
  - Nota interpretacyjna N1 – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
  - KSWP „Wartość rynkowa”

#### **3.4. Źródła danych merytorycznych**

- informacja własne o uwarunkowaniach lokalnych
- literatura i publikacje specjalistyczne
- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 13.07.2020 r.

- Księga Wieczysta nr: LU1W/00016852/2,
- informacja o cenach uzyskane za nieruchomości podobne, sprzedane w obrocie nieruchomościami na terenie gminy Wiryki, oraz powiatu włodawskiego, w latach 2018-2020.

#### **4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego**

- data sporządzenia wyceny: 22.07.2020 r.
- data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 13.07.2020 r.
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 13.07.2020 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 13.07.2020 r.

## **II. Dane o nieruchomości szacowanej**

### **1. Stan prawny nieruchomości**

#### **KW LU1W/00016852/2**

- w **dziale I-O** – ujawniono nieruchomość gruntową oznaczoną nr 389 o powierzchni 0,8749 ha, położoną w m. Wiryki, gm. Wiryki.
- w **dziale I-Sp** – brak wpisów.
- w **dziale II** – prawo własności uregulowane na rzecz: Małgorzata Anna Kostka , udział 1/1.
- w **dziale III** – wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie sygn.. akt KM 230/14.
- w **dziale IV** – brak wpisów.

#### Oznaczenie w ewidencji gruntów:

Szacowana działka nr **389** położona w obrębie 10- Wiryki, , jednostka ewidencyjna Wiryki, powiat włodawski, woj. lubelskie, jednostka rejestrowa G292 .

Działka stanowiąca lasy i grunty leśne, o powierzchni 0,72 ha, sklasyfikowana jako: LsIII (0,05ha), LsIV (0,67ha) .

Uwaga: istnieje niezgodność między zapisami w wypisie rejestru gruntów i księgi wieczystej. Do wyceny przyjęto informacje zawarte w wypisie z rejestru gruntów.

### **2. Charakterystyka nieruchomości wycenianej**

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w południowej części gminy Wiryki.

Działka o regularnym kształcie, podłużna, wąska, porośnięta drzewostanem leśnym mieszanym. Drzewa stanowią samosiejki, rosną w dalszych odległościach od siebie. Gatunki dominujące to grab, sosna dąb . Działka znajduje się wśród gruntów leśnych. Teren równy, dostępność komunikacyjna drogą nieutwardzoną leśną.

### **3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego:**

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/141/2005 Rady Gminy Wola Uhruska z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Uhruska przedmiotowa nieruchomość położona na terenach Z- tereny strefy przyrodniczej bez prawa zabudowy.

### **III. Przedstawienie sposobu wyceny**

#### **1. Rodzaj określonej wartości rynkowej**

Zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny 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, pod warunkiem że:

- mają stanowiący zamiar zawarcia umowy,
- działają z rozeznaniem i postępują rozważnie,
- nie znajdują się w sytuacji przymusowej;

*(art.151.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami).*

#### **2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny**

Metodyka wyceny pozostaje w bezpośrednim związku z celem wyceny oraz obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

Oszacowania wartości dokonuje się zgodnie z art. 150 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*„ W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:*

- 1. określenia wartości rynkowej;*
- 2. określenia wartości odtworzeniowej;*
- 3. ustalenie wartości katastralnej”*

określenia tej wartości dokonują rzeczoznawcy majątkowi (ust. 5).

Stosownie do art. 150, ust. 2 wartość rynkową określa się dla nieruchomości, *„które są lub mogą być przedmiotem obrotu”*. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152.3 Ustawy).

*„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając warunki określone w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w szczególności rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie rynkowym”*.

Zgodnie z przepisami §3.1 RRM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *„określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości”*.

Do szacowania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się również szczegółowe regulacje metodologiczne zawarte w Powszechnych Krajowych zasadach Wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych, gdzie występuje dostęp do transakcji rynkowych, określono w podejściu porównawczym.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu.

W metodzie porównywania parami, porównuje się nieruchomość wycenianą kolejno z nieruchomościami z obrotu rynkowego, których ceny i cechy wpływające na ich wartość są znane.(*art.153 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

#### **IV. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**

##### **1. Założenia do wyceny**

Dla potrzeb wyceny zbadano:

- rynek nieruchomości leśnych
- szukano wyłącznie sprzedaży prawa własności
- poddano analizie okres ostatni dwóch lat poprzedzających wycenę tj lata 2018 do 2020-obszar badania powiat włodawski.

Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku ustalono następujące cechy dla potrzeb obliczenia wartości nieruchomości dla działki stanowiącej las:

Położenie lokalne, sąsiedztwo
Produkcyjność siedliska
Wielkość i kształt, rozczłonowanie
Wiek drzewostanu
Dostępność, jakość dróg dojazdowych

Powyższe cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiących lasy za jednostkę porównawczą przyjmuje się 1 ha powierzchni gruntu.

##### **2. Rodzaj, obszar i okres monitorowania rynku**

*Rodzaj:*

Z racji sposobu użytkowania przedmiotową nieruchomość o nr ewid. 389 zakwalifikowano do rynku nieruchomości leśnych.

*Obszar:*

Obszar badania rynku określono dla terenu lokalnego charakteryzującego się podobnym przeznaczeniem, cechami zaplecza i infrastruktury technicznej, co teren, na którym

zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość. W związku z powyższym obszarem badania rynku objęto segment nieruchomości leśnych z terenu całego powiatu włodawskiego.

#### *Okres monitorowania cen:*

Okres monitorowania cen 2018- 2020r. Natężenie obrotu nieruchomościami w analizowanym okresie jest umiarkowane, popyt równoważy się z podażą. Popyt, podaż i ceny wzajemnie na siebie oddziałują. W związku z powyższym cen nie aktualizowano ze względu na upływ czasu.

Gmina Wyryki położona jest w zachodniej części powiatu włodawskiego. Jej historia sięga roku 1882.

Przeważają tu małe gospodarstwa rolne, w których oprócz podstawowych upraw hoduje się głównie trzodę chlewną i bydło.

Największym bogactwem gminy jest przyroda, która jedynie w minimalnym stopniu ucierpiała wskutek ingerencji człowieka. Południowa część gminy należy do Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego i porasta ją zwarty kompleks Lasów Włodawskich. Lasy te to: bory mieszane sosnowo- dębowe, dąbrowy, grądy dębowo-grabowe oraz lasy sosnowe. Z kolei część północno-zachodnia gminy leży w Zakłęsłości Sosnowickiej. Przez jej teren przebiega także Garb Włodawski - bezleśny obszar polodowcowy. Dzięki temu, że obszar gminy jest obszarem czystym ekologicznie, można tu spotkać rośliny chronione.

Gmina Wyryki ma charakter typowo rolniczy. Niezbyt dynamicznie rozwija się handel gruntami. Tereny te nie cieszą się większym zainteresowaniem. Z analizy rynku wynika wniosek, że liczniejszą grupę wśród sprzedawanych nieruchomości stanowią nieruchomości stanowiące grunt orny . Ceny są również różnorodne, na ich poziom wpływa głównie lokalizacja. Średnie ceny gruntów leśnych kształtują na poziomie od 1,96 zł do 5,49 zł za 1m<sup>2</sup>.

Cen nie aktualizowano ze względu na upływ czasu, z uwagi na utrzymywanie się cen transakcyjnych na stałym poziomie (brak widocznego trendu czasowego). Analiza uzyskiwanych cen na przestrzeni okresu badania nie wykazała zmiany cen na skutek upływu czasu.

#### **V. Określenie wartości rynkowej nieruchomości**

Na podstawie analizy transakcji, które miały miejsce w latach 2018-2020 na terenie powiatu włodawskiego, po odrzuceniu transakcji o cenach jednostkowych odbiegających znacznie od średniej, do obliczenia przyjęto próbkę składającą się z 5 transakcji sprzedaży nieruchomości leśnych. Wszystkie transakcje miały cechy transakcji rynkowych.

Ceny transakcyjne nieruchomości stanowiące próbkę reprezentatywną:

<b>L.p</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Data transakcji</b>	<b>Powierzchnia działki w m<sup>2</sup></b>	<b>Uzyskana cena zł/m<sup>2</sup></b>
1	Krzywowiezba	25.07.2018	9078	<b>2,20</b>
2	Kaplonosy	23.11.2018	43200	1,96

3	Korolówka	30.10.2018	7280	5,49
4	Korolówka	04.02.2019	19444	<b>2,60</b>
5	Różanka	12.12.2019	8134	<b>3,07</b>

Z badanego zbioru 5 wiarygodnych transakcji nieruchomości leśnych określonych powyżej i położonych w najbliższym rejonie lokalu wycenianego ustalono następujące wysokości cen transakcyjnych:

$$C_{\min} = 1,96 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 5,49 \text{ zł/m}^2$$

Różnica  $\Delta C = 3,53 \text{ zł/m}^2$

## 1. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

### Nieruchomość nr 1

Nieruchomość stanowiąca las, położona w m. Krzywowierzba, gmina Wiryki. Działka położona w kompleksie leśnym. Las stanowi sosna w wieku 18 lat. Zadrzewienie 1,0.

Nieruchomość sprzedana w dniu 25.07.2018r. za kwotę 20 000zł co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni wynosi 2,20 zł/m<sup>2</sup>.

### Nieruchomość nr 5

Nieruchomość stanowiąca las, położona w m. Różanka, gm. Włodawa, graniczy z działkami leśnymi. Nieruchomość składająca się z dwóch działek, które nie stanowią całości. Dojazd do poszczególnych działek drogami leśnymi. Wiek drzewostanu 55 lat. Zadrzewienie 0,7.

Nieruchomość sprzedana w dniu 12.12.2019r. za kwotę 25 000 zł co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> wynosi 3,07 zł/m<sup>2</sup>.

### Nieruchomość nr 4

Nieruchomość stanowiąca las, położona w m. Korolówka- Kolonia, gm. Włodawa. Działka leśna o pow. 19444 m<sup>2</sup>, Dojazd drogą leśną nieutwardzoną, działka położona w kompleksie leśnym, wiek drzewostanu 75 lat. Zadrzewienie 0,5.

Nieruchomość sprzedana w dniu 04.02.2019r. za kwotę 30000 zł co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> wynosi 2,60 zł/m<sup>2</sup>.

## 2. Określenie cech rynkowych oraz ich wag

Dla potrzeb wyceny, w ramach ustalonych cech rynkowych ustalono następującą procentową i kwotową wagę cech oraz skalę ocen:

L.p.	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1.	Położenie lokalne, sąsiedztwo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (1)b. dobre - dobra lokalizacja, przyległe do siedlisk, poza strefą szkodliwego oddziaływania przemysłu, bezpośredni dostęp do drogi leśnej,</li> <li>- (0,5)dobre -bliska odległość od głównych dróg i siedlisk,</li> </ul>



		- (0)gorsze -dalsza odległość od siedliska, lub w strefie oddziaływania przemysłu,
2.	Produkcyjność siedliska	- (1)b.dobry- bardzo dobra jakość drzewostanu, zdrowy drzewostan o bardzo dużych możliwościach rozwoju, zadrzewienie powyżej 0,7. Bardzo dobre możliwości pozyskania i zrywki drewna. - (0,5)średni- dobra jakość drzewostanu, zadowalająca zdrowotność drzewostanu, dobre możliwości rozwoju, zadrzewienie 0,5- 0,7. Dobre możliwości pozyskania i zrywki drewna. - (0)gorszy- niska jakość drzewostanu, występowanie chorób i szkodników w drzewostanie, brak możliwości rozwoju.
3.	Wielkość i kształt, rozczłonowanie	- (1)b. dobra – pow. od 1 ha, brak dużego rozczłonowania. - (0,5)dobra – pow. od 1 ha, kształt nieregularny, duże rozczłonowanie. - (0)gorsza – pow. poniżej 1 ha, kształt nieregularny, lub duże rozczłonowanie.
4.	Wiek drzewostanu	- (1)b. dobry- powyżej 60 lat - (0,5)dobry – od 40 do 60 lat - (0)gorszy- poniżej 40 lat
5.	Dostępność, jakość dróg dojazdowych	- (1)b. dobra -dobry dojazd i dostępność drogą asfaltową, - (0,5)dobra -dojazd drogą nieutwardzoną bez utrudnień komunikacyjnych, - (0)niska - utrudniony dojazd drogami nieulepszonymi

Przyjęto gradację cech rynkowych obejmującą 3 stany: 1- bardzo dobry, 0,5- dobry, 0- gorszy.

### 3. Zestawienie wielkości procentowych wag i poprawek kwotowych

Nr cechy	Nazwa cechy	Waga cechy %	Waga zł/m <sup>2</sup>
1.	Położenie lokalne, sąsiedztwo	30	1,06
2.	Produkcyjność siedliska	20	0,71
3.	Wielkość i kształt, rozczłonowanie	15	0,71
4.	Wiek drzewostanu	20	0,71
5.	Dostępność, jakość dróg dojazdowych	15	0,35
R A Z E M:		100%	3,53

#### 4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Lp	Cechy rynkowe	nieruchomość wyceniana	nieruchomości porównawcze		
			1	5	4
1	Położenie lokalne, sąsiedztwo	0,5	0,5	0,5	0,5
2	Produkcyjność siedliska	1	1	1	0,5
3	Wielkość i kształt, rozczłonowanie	0	0,5	0,5	1
4	Wiek drzewostanu	0,5	0	0,5	1
5	Dostępność, jakość dróg dojazdowych	0	0	0	0

#### 5. Określenie średniej ceny transakcyjnej i wartości rynkowej nieruchomości

Cecha rynkowa	Udział cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawki kwotowe ze względu na różnice cech nieruchomości szacowanej i kolejnych nieruchomości przyjętych do porównań		
			1	5	4
Położenie lokalne, sąsiedztwo	30	1,06	0,00	0,00	0,00
Produkcyjność siedliska	20	0,71	0,00	0,00	0,35
Wielkość i kształt, rozczłonowanie	20	0,71	-0,35	-0,35	-0,71
Wiek drzewostanu	20	0,71	0,35	0,00	-0,35
Dostępność, jakość dróg dojazdowych	10	0,35	0,00	0,00	0,00
<b>Suma</b>	100%	3,53	0,00	-0,35	-0,71
Cena jednostkowa nieruchomości porównywanych (zł/m <sup>2</sup> )			2,2	3,07	2,6
Skorygowana cena jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> )			2,20	2,72	1,89
<b>Średnia cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. działki (zł/m<sup>2</sup>)</b>			2,27		
Powierzchnia szacowanej działki nr (m <sup>2</sup> )			7200		

<b>Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości</b>	16346,40
---	----------

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości leśnej **WR = 16 346 zł.**

*słownie : szesnaście tysięcy trzysta czterdzieści sześć złotych*

## **VI. Wyniki końcowe wyceny**

Wartość rynkowa nieruchomości leśnej w m. Wiryki, gm. Wiryki, określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wynosi: **16 346 zł.**

*słownie : szesnaście tysięcy trzysta czterdzieści sześć złotych*

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość użytkową i na wartość rynkową. Określona wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Oszacowana wartość nieruchomości może ulec zmianie w skutek zmian na rynku obrotu nieruchomościami i koniunktury w gospodarce.

Niniejsza wycena została przeprowadzona według cen i metod obowiązujących w dniu oszacowania wartości.

Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia kosztów zadłużenia, podatków i innych opłat jakie poniesie jej właściciel.

## **VII. Klauzule i ograniczenia**

1. Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny;
2. Niniejszy operat ani jego części nie mogą być powielane i wykorzystywane w innym celu niż określony w pkt. I.2. bez zgody rzeczoznawcy. Za wykorzystanie opracowania do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności;
3. Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego;
4. Wyliczone w operacie wartości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

### **Załączniki:**

1. Serwis fotograficzny
2. Wydruk z księgi wieczystej
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Kopia mapy ewidencyjnej

Opracowanie:  
mgr inż. Józef Oźga  
*rzecznawca majątkowy  
biegły sądowy*

Lublin, 22.07.2020r.