

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

HENRYK OSIŃSKI e-mail; wycena.radom@vp.pl
26 – 600 RADOM ul. ANDERSA 1/57 tel. 048/344 – 14 -03, kom. 0601 889 759
REGON 671921312 NIP 796 176 79 18
KONTO: Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Radomiu: 19 911 5000 20010 0000 0938 0001

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

drzew gatunku ; lipa -	1 szt
wierzba -	2 szt
klon -	3 szt
jarzębina-	2 szt

razem; 8 szt drzew

rosnących w pasie drogowym drogi krajowej T 12
przy Alei Jana Pawła II
(po prawej stronie T 12 – jadąc w kierunku Puław)

CEL WYCENY; określenie wartości drzew w związku z potrzebą ich usunięcia w celu realizacji planowanej inwestycji tj; - budowy ciągu pieszego (chodnika) w terenie występowania tych drzew.

ZLECAJĄCY ; URZĄD MIEJSKI w ZWOLENIU

WARTOŚĆ OSZACOWANA ; *jak w wyciągu z wyceny strona następna.*

RADOM 27.10. 2010 r

SZACUNKU DOKONAŁ;

WYCIĄG
z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ DRZEW GATUNKU ;

lipa -	1 szt
wierzba -	2 szt
klon -	3 szt
jarzębina-	2 szt

razem; 8 szt drzew

rosnących w pasie drogowym drogi krajowej T 12
przy Alei Jana Pawła II
(po prawej stronie T 12 – jadąc w kierunku Puław)

UWAGA ! *Wyceniane drzewa zostały wskazane przez przedstawiciela Urzędu Miejskiego w Zwoleniu. Zapis porządkowy wycenianych drzew jest wg kolejności ich usytuowania w terenie – przyjmując, że pierwszym drzewem jadąc w kierunku Puław, po prawej stronie Alei Jana Pawła II jest lipa i następane wg zapisanej kolejności.*

CEL WYCENY; określenie wartości drzew w związku z potrzebą ich usunięcia w celu realizacji planowanej inwestycji tj; - budowy ciągu pieszego (chodnika) w terenie występowania tych drzew.

OSZACOWANA RYNKOWA WARTOŚĆ DRZEW (W rd)

W wyniku dokonanego oszacowania wartości przedmiotowych 8 szt drzew, o łącznej miąższości netto drewna sortymentowego – 1,53 m sześć. i 0,90 m sześć. drewna opałowego, metodą dochodową, oszacowana wartość jest wartością rynkową (W rd) i wynosi ;

W rd = 316,00 zł

Słownie ; trzysta szesnaście złotych

Uwaga ! *Oszacowana wartość drzew stanowi wartość (netto) po uwzględnieniu kosztów pozyskania i zrywki, jakie należy ponieść na ich usunięcie.*

Uwaga ! *Oszacowana wartość drzew nie zawiera podatku VAT*

Wyceny drzew dokonano wg ich stanu na dzień 27 października 2010r
na podstawie dokonanego szacunku brakarskiego
oraz aktualnych cen rynkowych na poszczególne sortymenty drzew
z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki drewna

SZACUNKU dokonał ;

S P I S T R E Ś C I

1. Dane formalne
 - Zleceniodawca
 - Przedmiot i zakres wyceny
 - Cel wyceny
 - Podstawy normatywno prawne i metodologiczne wyceny
 - Materiały źródłowe
2. Przyjęte postępowanie w dokonaniu szacunku wartości drzew lipy
3. Tabela szacunku brakarskiego drzew
4. Wyliczenie wartości drzew z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki
5. Wnioski i uwagi wobec oszacowanej wartości drzew

Operat zawiera 8 stron.

Ponadto operat zawiera:

- stronę tytułową
- wyciąg z wyceny

1. DANE FORMALNE

1.1. Zleceniodawca :

Urząd Miejski w Zwoleniu

1.2. Przedmiot i zakres wyceny ;

Przedmiot oszacowania wartości rynkowej stanowią drzewa gatunku ;

lipa -	1 szt
wierzba -	2 szt
klon -	3 szt
jarzębina-	2 szt

UWAGA ! Oceny wartości drzew do usunięcia (które rosną na powierzchni pasa gruntu wytyczonej do budowy chodnika) i ich szacunku brakarskiego, dokonano w dniu 27 października 2010r przez przedstawicieli Urzędu Miasta Zwoleń i rzeczoznawcę majątkowego.

UWAGA ! *Wyceniane drzewa zostały wskazane przez przedstawiciela Urzędu Miejskiego w Zwoleniu. Zapis porządkowy wycenianych drzew jest wg kolejności ich usytuowania w terenie – przyjmując, że pierwszym drzewem jadąc w kierunku Puław, po prawej stronie Alei Jana Pawła II jest lipa i następne wg zapisanej kolejności.*

1.3. Cel wyceny ; określenie wartości drzew w związku z potrzebą ich usunięcia w celu realizacji planowanej inwestycji tj; - budowy ciągu pieszego (chodnika) w terenie występowania tych drzew.

1.4. Podstawy prawno – normatywne

A/ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. Nr 46 z 25 maja 2000r poz. Nr 543, oraz ustawa z dnia 28 listopada 2003r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Dz. U. Nr 141 z dnia 21.06.2004r.

B/ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowy – Dz. U. Nr 207 z 2004r poz. 2109.

C/. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), wydane przez Polską Federację

Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych a w szczególności standard ;

1. *Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 ; Wartość rynkowa i odtworzeniowa KSWP 1 – z następującą definicją wartości rynkowej nieruchomości ;
Wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń ;
- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjonowania warunków umowy*
2. *Standard V.6 ; Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych*
3. *Literatura ; Szacowanie Nieruchomości – pod redakcją ;
Jerzego Dydenki ; rozdział – Szacowanie wartości drzew i drzewostanów*
4. *Instrukcja urządzania lasu – wydanie 2003r*

1.5. Materiały źródłowe

1. Dokonany szacunek brakarski drzew – w dniu 27 października 2010r
2. Ceny detaliczne (netto-bez podatku VAT) sprzedaży przedmiotowego drewna (aktualnie stosowane przez Nadleśnictwo Zwoleń.
3. Koszt zrywki i pozyskania drewna ; stosowany przez Nadleśnictwo Zwoleń (koszt zrywki i pozyskania – ujęty jest w cenie detalicznej)

Pkt. 2. Przyjęte postępowanie w procedurze oszacowania wartości rynkowej drzew;

1. Do wyceny zostały przyjęte egzemplarze drzew , które zostały zakwalifikowane do usunięcia podczas ich oględzin / szacunku brakarskiego w dniu 27.10.2010r

Na podstawie tego szacunku brakarskiego określono dla poszczególnego drzewa ; średnicę na wysokości 1,30m, wysokość pnia zasadniczego i pozostałej grubizny użytkowej oraz ilość drobnicy (w tym stan zdrowotny drzewa).

2. Metodologia oszacowania wartości rynkowej (Wrd) przedmiotowych drzew jest następująca;

Miąższność grubizny brutto danego drzewa lipy = $3,14 (\pi) \times r^2 \times h$

gdzie ; r = promień pnia/grubizny danego drzewa
h = wysokość pnia danego drzewa

Uwaga ! Przy określaniu h dla danego drzewa uwzględniano wartość użytkową grubizny głównych odgałęzień odchodzących od pnia zasadniczego

Miąższność grubizny netto danego drzewa lipy = miąższność grubizny brutto x współczynnik do obliczania miąższności netto drzewa

Współczynniki służące do obliczania miąższności netto dla szacowanych drzew wynoszą ;

- dla II klasy wieku (średnicy ; 21cm – 40 cm) ; **0,74**
- dla III klasy wieku (średnicy ; 41cm – 60 cm) ; **0,77**
- dla IV klasy wieku (średnicy ; 61cm – 80 cm) ; **0,79**

Podstawa ; Tabela współczynników do obliczania miąższności drzew
/ Źródło ; Instrukcja Urządzania Lasu – wydanie 2003r.

3. Dla obliczonej miąższności netto danego drzewa i szacunkowym określeniu miąższności drobnicy – którą kwalifikuje się jako drewno opałowe ; wartość rynkowa (Wrd) danego drzewa wylicza się w.g. równania ;

.....
W rd = (miąższność netto grubizny x cena sortymentu tej grubizny)
+ (miąższność drobnicy/grubizny drewna opałowego x cena tego sortymentu
– przyjęta jak dla drewna opałowego tego sortymentu ; 45,0 zł.
.....

W sprawie przyjętych cen do oszacowania wartości rynkowej drzew :

Do wyceny przedmiotowych drzew gatunku lipy, klonu, jarzębiny,
przyjęto ceny detaliczne netto na poszczególne sortymenty drzewa
tych gatunków , jakie aktualnie są stosowane przez Nadleśnictwo Zwoleń.

Nadleśnictwo stosuje następujące aktualnie ceny detaliczne netto (już bez kosztów
zrywki i pozyskania oraz bez podatku VAT)

- dla drewna wielkowymiarowego WCO 1 (do średnicy 24 cm) ; 160,00 zł/m sześć
- dla drewna wielkowymiarowego WCO 2 (średnicy 25cm -34 cm) ; 180,00 zł/m sześć
- dla drewna wielkowymiarowego WCO 3 (średnicy 35cm i więcej) ;199 zł/m sześć
- dla drewna kwalifikowanego jako opałowe ; 45,00 zł/m sześć. / lipa, klon, i inne /
/ dotyczy razem drobnicy i grubizny)

%

SZACUNEK BRAKARSKI DRZEW ;

L.P.	Gatunek Drzewa	Główne parametry drzewa	Uwagi	WCO	Drobnica i grubizna / opał
1.	Lipa	D =śr.0,15 m H = 5 m razem z odgałęzieniami II kl.w.	X	0,07	0,05
2.	Wierzba	Wiek 5 lat (bez drewna tartacznoego)	opał	X	0,05
3.	Wierzba	D = 0,15 m H = 4 m razem z odgałęzieniami II kl. wieku	opał	X	0,20
4.	Klon	D = 0,48 H =4 m III kl.w.	X	0,55	0,20
5.	Jarzębina	D = 0,24 H = 3 m II kl.w.	X	0,10	0,05
6.	Klon	D = 0,25 m H = 4 m II kl. wieku	X	0,15	0,10
7.	Klon	D = 0,60 m H = 2,30 + d=0,20 m H = 3 m III kl. w	X	0,57	0,20
8.	Jarzębina	D = 0,28 m H = 2 m II kl. w.	X	0,09	0,05
Razem drewno w m sześć				1,53	0,90

Na podstawie szacunku brakarskiego wykazuje się ;

- **1,53 m sześć.** drewna wielkowymiarowego sortymentu WCO ; (jarzębiny, klonu, lipy)
- **0,90 m sześć** drobnicy drewna opałowego ; (jarzębiny, wierzby, klonu, lipy)

Razem jest ; 1,53 m sześć drewna sortymentowego i 0,90 m sześć drewna opałowego
(ogółem ; 2,43 m sześć drewna sortymentowego i opałowego)

%

Pkt. 4

Określenie wartości rynkowej (Wrd) już po uwzględnieniu kosztu ich pozyskania i zrywki.

$$\begin{aligned} & \text{Wrd po uwzględnienia kosztu pozyskania i zrywki} = \\ & = (1,53 \text{ m sześć} \times 180,00 \text{ zł / m sześć}) + (0,90 \text{ m sześć} \times 45,00 \text{ zł/m sześć}) ; \end{aligned}$$

$$\text{Wrd po uwzględnienia kosztu pozyskania i zrywki} = \underline{\underline{316,00 \text{ zł}}}$$

Wartość rynkowa drzew (netto) po uwzględnieniu kosztu pozyskania i zrywki wynosi ;

$$\text{Wrd netto} = \underline{\underline{316, 00 \text{ zł}}}$$

Słownie ; trzysta szesnaście złotych

pkt.6 Uwagi i wnioski ;

1. Oszacowanie wartości rynkowej drzew zostało wykonane w oparciu o szacunek brakarski
2. Do oszacowania wartości drzew , przyjęto ceny drewna oraz koszty pozyskania i zrywki , które stosuje Nadleśnictwo Zwoleń / przy przyjęciu dla uproszczenia obliczeń jednego sortymentu WCO .
3. Wycenę drzew przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami w tej mierze.

Wyceny drzew dokonano wg ich stanu na dzień 27 października 2010r
na podstawie dokonanego szacunku brakarskiego
oraz aktualnych cen rynkowych na poszczególne sortymenty drzew
z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki drewna

SZACUNKU dokonał ;