

## **Operat szacunkowy**

**CZĘŚCI SKŁADOWYCH - DRZEW  
– WYSTĘPUJACYCH NA NIERUCHOMOŚCI:  
DZ. EWID. NR: 11/3, 11/17, 11/20, 11/20, 12/4, 13/3 i 18/3  
W OBRĘBIE KOCZARGI NOWE i DZIAŁKI NR: 115/3, 116/3,  
117/3 i 165 W KOCZARGACH STARYCH (ORAZ DZIAŁKI  
EWIDENCYJNE ZLOKALIZOWANE WZDŁUŻ UL. KLONOWEJ,  
NA KTÓRYCH BĘDZIE ODBYWAŁA SIĘ PRZEBUDOWA DROGI),  
GMINA STARE BABICE, POWIAT WARSZAWSKI ZACHODNI,  
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE**

**Operat sporządził:  
Mgr inż. Leszek Flis  
ul. Staszica 12A m. 1  
05 – 092 Łomianki  
tel/fax 0 (22) 751 71 59  
tel. kom. 0 600 291 604**



ŁOMIANKI, 21 LIPCA 2021 rok

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

Przedmiotem wyceny są drzewa, części składowe nieruchomości opisanej jako działki dz. ewid. nr 11/3, 11/17, 11/20, 11/20, 12/4, 13/3 i 18/3 w Obrębie Koczargi Nowe i działki nr 115/3, 116/3, 117/3 i 165 w Koczargach Starych (oraz działki ewidencyjne zlokalizowane wzdłuż ul. Klonowej, na których będzie odbywała się przebudowa drogi). Drzewa zostaną usunięte na potrzeby inwestycji: „Rozbudowa drogi gminnej – ul. Klonowej na odcinku od ul. Trakt Królewski do ul. Akacjowej w Koczargach Nowych i Koczargach Starych...”. Na gruncie przewidzianym pod drogę znajduje się wyznaczony geodezyjnie fragment drzewostanu sosnowego w wieku ca 60 lat oraz pojedynczo rosnące egzemplarze różnych gatunków. Zinventaryzowano następujące gatunki i ilości drzew:

Gatunek	Ilość sztuk
Sosna	130
Akacja	5
Dąb	6
Olcha	6
Grusza	1
Lipa	2
Topola	1
Brzoza	6
<b>Razem</b>	<b>157</b>

Zakres wyceny to wartość netto drewna jaką można pozyskać ze ściętych drzew.

### 2. Cel wyceny:

Określenie wartości netto drewna jaką można pozyskać ze ściętych drzew:

**8246,31 zł**

słownie złotych: **osiem tysięcy dwieście czterdzieści sześć 31/100**

**4. Data sporządzenia operatu:** 21.07.2021 rok

**5. Data na którą określono stan przedmiotu wyceny:** 21.07.2021 rok

**6. Autor operatu:**

Mgr inż. Leszek Flis



## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

Przedmiotem wyceny są drzewa, części składowe nieruchomości opisanej jako działki dz. ewid. nr 11/3, 11/17, 11/20, 11/20, 12/4, 13/3 i 18/3 w Obrębie Koczargi Nowe i działki nr 115/3, 116/3, 117/3 i 165 w Koczargach Starych (oraz działki ewidencyjne zlokalizowane wzdłuż ul. Klonowej, na których będzie odbywała się przebudowa drogi). Drzewa zostaną usunięte na potrzeby inwestycji: „Rozbudowa drogi gminnej – ul. Klonowej na odcinku od ul. Trakt Królewski do ul. Akacjowej w Koczargach Nowych i Koczargach Starych...”. Na gruncie przewidzianym pod drogę znajduje się wyznaczony geodezyjnie fragment drzewostanu sosnowego w wieku ca 60 lat oraz pojedynczo rosnące egzemplarze różnych gatunków. Zinventaryzowano następujące gatunki i ilości drzew:

Gatunek	Ilość sztuk
Sosna	130
Akacja	5
Dąb	6
Olcha	6
Grusza	1
Lipa	2
Topola	1
Brzoza	6
<b>Razem</b>	<b>157</b>

Zakres wyceny to wartość netto drewna jaką można pozyskać ze ściętych drzew.

## 2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości netto drewna jaką można pozyskać ze ściętych drzew.

## 3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

### a) podstawy formalne

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest umowa nr 444/2021 z dnia 16.07.2021 roku zawarta pomiędzy Gminą Stare Babice zwaną dalej Zamawiającym, reprezentowanym przez Wójta, Pana Sławomira Sumkę, a Leszkiem Flisem – reprezentującym firmę Rzecznik Majątkowy Leszek Flis.

### b) podstawy materialnoprawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741); tj. z dnia 14 grudnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) ze zm.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109) ze zmianami (dalej RRM),
- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 roku (Dz.U. nr 16, poz.93 z 18.05.1964 roku) ze zmianami.

## 4. Źródła danych merytorycznych

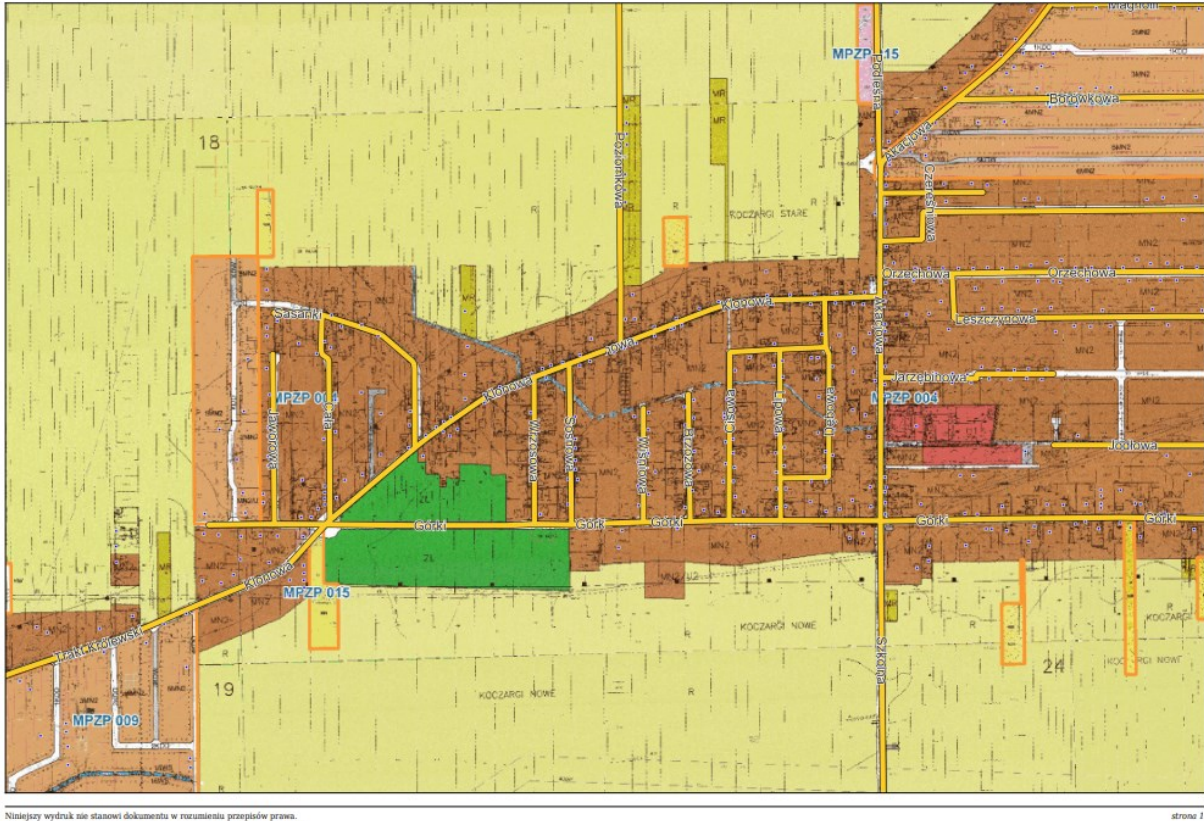
- Uchwała Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice,
- Ewidencja gruntów z Gmin Stare Babice, dokumenty dostarczone przez Zamawiającego (mapa ewidencyjna oraz mapa inwestycji drogowej),
- Wywiad terenowy z dnia 17.07.2021 roku,
- Informacje o cenach drewna z rynku lokalnego (Kampinoski Park Narodowy).

## 5. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości drzew

Data sporządzenia wyceny:	21.07.2021 rok
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	21.07.2021 rok
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	21.07.2021 rok
Data oględzin	21.07.2021 rok

## 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Uchwała Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice wskazuje, że większość gruntów na których znajduje się d-stan jest przeznaczonych pod tereny leśne. Pojedyncze drzewa występują wzdłuż ul. Klonowej. Niżej fragment rysunku planu:



## 7. Przedstawienie sposobu wyceny

Wartość drewna obliczono w oparciu o informacje z wykonanego posztuczenie szacunku brakarskiego, dane o cenach drewna oraz koszty pozyskania i zrywki na rynku lokalnym. Wykorzystano do tego dane z Kampinoskiego Parku Narodowego (dalej KPN). Ceny drewna są w KPN zbliżone do cen w Nadleśnictwie Jabłonna. Obliczenia zostały dokonane w cenach netto.

## 8. Zestawienie danych i obliczenie wartości drewna

Gatunek-sosna	Pierśnica w korze	Wysokość (m)	Miąższność grubizny (m3)	Ilość sztuk	Miąższność wszystkich sztuk
1	8	6,0	0,01	1	0,01
2	14	14,0	0,07	7	0,49
3	16	16,0	0,12	5	0,6
4	18	17,5	0,16	16	2,56
5	20	18,5	0,22	15	3,30
6	22	19,5	0,28	11	3,08
7	24	22,0	0,39	17	6,63
8	26	23,5	0,48	20	9,6
9	29	21,0	0,52	23	11,96
10	33	20,0	0,63	13	8,19
11	37	23,0	0,93	2	1,86
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>Razem</b>	<b>130</b>	<b>48,28</b>

Sortyment	Udział % sortymentu	Ilość m3	Cena 1 m3 netto	Wartość
S2a	70,00	33,80	82,38	2 784,11 zł
S4	15,00	7,24	29,99	217,19 zł
WC02	5,00	2,41	257	620,40 zł
WC01	10,00	4,83	212	1 023,54 zł
<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>48,28</b>	<b>x</b>	<b>4 645,24 zł</b>

Gatunek-akacja	Pierśnica w korze	Wysokość (m)	Miąższność grubizny (m3)	Ilość sztuk	Miąższność wszystkich sztuk
1	12	10,0	0,06	1	0,06
	20	11,0	0,17	1	0,17
	22	12,0	0,22	1	0,22
	29	12,0	0,36	2	0,72
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>Razem</b>	<b>5</b>	<b>1,17</b>

Sortyment	Udział % sortymentu	Ilość m3	Cena 1 m3 netto	Wartość
S2a	100,00	1,17	127	148,59 zł
<b>Razem</b>	<b>100,00</b>	<b>1,17</b>	<b>x</b>	<b>148,59 zł</b>

Gatunek-dąb	Pierśnica w korze	Wysokość (m)	Miąższność grubizny (m3)	Ilość sztuk	Miąższność wszystkich sztuk
1	8	5,0	0,01	2	0,02
2	10	5,0	0,06	2	0,12
3	18	5,0	0,07	1	0,07
4	73	15,0	3,95	1	3,95
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>Razem</b>	<b>6</b>	<b>4,16</b>

Sortyment	Udział % sortymentu	Ilość m3	Cena 1 m3 netto	Wartość
S2a	39,90	1,66	127,00	210,82 zł
WC03	60,10	2,50	998,00	2 495,00 zł
<b>Razem</b>	<b>100,00</b>	<b>4,16</b>	<b>x</b>	<b>2705,82</b>

Gatunek-olcha	Pierśnica w korze	Wysokość (m)	Miąższność grubizny (m3)	Ilość sztuk	Miąższność wszystkich sztuk
1	33	13,0	0,67	1	0,67
2	37	13,0	0,87	1	0,87
3	41	14,0	1,04	1	1,04
4	49	15,0	1,32	2	2,64
5	53	15,0	1,61	1	1,61
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>Razem</b>	<b>6</b>	<b>6,83</b>

Sortyment	Udział % sortymentu	Ilość m3	Cena 1 m3 netto	Wartość
S2a	30,00	2,05	107,00	219,24 zł
S4	70,00	4,78	77,00	368,14 zł
<b>Razem</b>	<b>100,00</b>	<b>6,83</b>	<b>x</b>	<b>587,38</b>

Gatunek-grusza	Pierśnica w korze	Wysokość (m)	Miąższność grubizny (m3)	Ilość sztuk	Miąższność wszystkich sztuk
1	33	6,0	0,63	1	0,63
<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>Razem</b>	<b>1</b>	<b>0,63</b>

Sortyment	Udział % sortymentu	Ilość m3	Cena 1 m3 netto	Wartość
S4	100,00	0,63	77	48,51 zł
<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>0,63</b>	<b>x</b>	<b>48,51 zł</b>

Gatunek-lipa	Pierśnica w korze	Wysokość (m)	Miąższność grubizny (m3)	Ilość sztuk	Miąższność wszystkich sztuk
1	12	6,0	0,03	2	0,06
x	x	x	Razem	2	0,06
	Sortyment	Udział % sortymentu	Ilość m3	Cena 1 m3 netto	Wartość
	S2a	100,00	0,06	17,31	1,04 zł
	Razem	100	0,06	x	1,04 zł

Gatunek-topola	Pierśnica w korze	Wysokość (m)	Miąższność grubizny (m3)	Ilość sztuk	Miąższność wszystkich sztuk
1	81	14,0	3,88	1	3,88
x	x	x	Razem	1	3,88
	Sortyment	Udział % sortymentu	Ilość m3	Cena 1 m3 netto	Wartość
	S4	100,00	3,88	19,3	74,88 zł
	Razem	100	3,88	x	74,88 zł

Gatunek-brzoza	Pierśnica w korze	Wysokość (m)	Miąższność grubizny (m3)	Ilość sztuk	Miąższność wszystkich sztuk
1	8	5,0	0,01	1	0,01
2	10	6,0	0,01	1	0,01
3	12	6,0	0,03	2	0,06
4	18	11,0	0,13	1	0,13
5	20	14,0	0,2	1	0,20
x	x	x	Razem	6	0,41
	Sortyment	Udział % sortymentu	Ilość m3	Cena 1 m3 netto	Wartość
	S2a	100,00	0,41	85	34,85 zł
	Razem	100,00	0,41	x	34,85 zł

Gatunek	Miąższność grubizny łącznie	Ilość sztuk	Wartość drewna
Sosna	48,28	130	4 645,24 zł
Akacja	1,17	5	148,59 zł
Dąb	4,16	6	2 705,82 zł
Olcha	6,83	6	587,38 zł
Grusza	0,63	1	48,51 zł
Lipa	0,06	2	1,04 zł
Topola	3,88	1	74,88 zł
Brzoza	0,41	6	34,85 zł
<b>Razem</b>	<b>65,42</b>	<b>157</b>	<b>8 246,31 zł</b>

## 9. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość drewna wynosi łącznie  $W_D$ :

$$W_D = 8246,31 \text{ zł}$$

słownie złotych: **osiem tysięcy dwieście czterdzieści sześć 31/100**

Wartości drewna podano w cenach netto, są one pomniejszone o koszty pozyskania i zrywki.

## 10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- a) operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Wyceny (wydanie polskie) PFSRM, Warszawa, 2011 r.,
- b) autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, niż został sporządzony,
- c) wartość drzew została określona według stanu nieruchomości na dzień oględzin i cen aktualnych na datę sporządzenia operatu szacunkowego.

## 11. Załączniki

- kopia polisy OC autora operatu szacunkowego.

Operat sporządził: Leszek Flis  
Łomianki, 21.07.2021 rok

