



MA WARTOŚĆ
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

AGNIESZKA MARACH - ANDRUSZKIEWICZ
UL. MODRAKOWA 50/42, 85-864 BYDGOSZCZ
TEL. 783 197 700 @: MAWARTOSC@GMAIL.COM
NIP: 5542884280. REGON: 529295885

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości
gruntowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym:
041205_2.0022.15 położonej w Zofiewie, gmina Skrwilno, powiat
rypiński.

SPORZĄDZONO DNIA: 15 LIPCA A.D. 2025

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy opracowania	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy materialno - prawne	3
3.3. Podstawy metodologiczne	3
3.4. Źródła danych merytorycznych	4
4. Określenie dat istotnych dla wyceny	4
5. Opis stanu nieruchomości	4
5.1. Stan prawny	4
Księga Wieczysta	4
Dane z rejestru gruntów	7
Dane z uproszczonego planu urządzenia lasu	7
Dostęp do drogi publicznej	7
5.2. Lokalizacja i otoczenie	8
5.3. Opis działki - stan zagospodarowania	10
6. Przeznaczenie nieruchomości	13
7. Analiza i charakterystyka rynku	13
7.1. Określenie rodzaju nieruchomości, obszaru i okresu analizy	13
7.2. Analiza rynku nieruchomości podobnych na rynku lokalnym	14
8. Wybór sposobu wyceny	16
8.1. Rodzaj określanej wartości	16
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny	16
8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania	16
8.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda	17
8.5. Źródła informacji dla potrzeb wyceny	21
9. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości leśnej	21
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	21
9.2. Trend czasowy	22
9.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny	23
9.4. Zakresy poprawek kwotowych	25
9.5. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej	25
9.6. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej działki leśnej	28
10. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem	29
11. Warunki i ograniczenia	29
11.1. Wynik końcowy	29
11.2. Warunki i ograniczenia	30
12. Załączniki	31

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym **041205_2.0022.15**, o powierzchni **1,5000 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Rypinie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WL1Y/00029643/4**. Nieruchomość położona jest w miejscowości Zofiewo, gmina Skrwilno, powiat rypiński. Nieruchomość stanowi własność osoby fizycznej.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej **prawa własności nieruchomości gruntowej** oznaczonej co do przedmiotu wyżej. Wycenę sporządzono dla stanu nieruchomości na dzień oględzin i cen aktualnych.

2. CEL WYCENY

Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta pomiędzy **Ma Wartość Agnieszka Marach-Andruszkiewicz**, a doradcą restrukturyzacyjnym działającym w ramach spółki Dobies Grenda Sp. z o.o.. Autorem opracowania jest rzeczoznawca majątkowy Agnieszka Marach-Andruszkiewicz, numer uprawnień 7914.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145 ze zm.).
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832 ze zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2025 poz. 614).

3.3. Podstawy metodologiczne

- J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości. Komentarz do Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Wydanie 2, Warszawa 2018.
- J. Dydenko – *Szacowanie nieruchomości*, Warszawa 2020.
- Elementy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) uchwalonych przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP):
 - KSWP „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
 - KSWP „Operat szacunkowy”;
 - Noty Interpretacyjne (NI):
 - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nieruchomości: WL1Y/00029643/4;
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- Uproszczony plan urządzenia lasu;
- Oględziny przedmiotu wyceny;
- Oględziny nieruchomości podobnych;
- Akty notarialne sprzedaży nieruchomości podobnych;
- Własna analiza rynku.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:	15 lipca 2025 roku
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ:	02 lipca 2025 roku
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO STAN NIERUCHOMOŚCI:	02 lipca 2025 roku
DATA WIZJI LOKALNEJ NA NIERUCHOMOŚCI:	02 lipca 2025 roku

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Księga Wieczysta

Dla wycenianej nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr **WL1Y/00029643/4** w Sądzie Rejonowym w Rypinie. Elektroniczny wydruk księgi wieczystej nieruchomości stanowi integralną część niniejszego opracowania. Na podstawie badania księgi wieczystej stwierdzono następującą treść kolejnych działów księgi:

DZIAŁ I - O	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	DZIAŁKI EWIDENCYJNE:	
		LP. 1	
		NUMER DZIAŁKI	15
		POŁOŻENIE	KUJAWSKO-POMORSKIE, RYPIŃSKI, SKRWILNO, ZOFIEWO
		SPOSÓB KORZYSTANIA	LS - LASY
		PRZYŁĄCZENIE (NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ, Z KTÓREJ ODŁĄCZONO DZIAŁKĘ, OBSZAR)	WL1Y / 00020631 / 4, 1,5000 HA
		OBSZAR CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI: 1,5000 HA	
DZIAŁ I SP	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II	WŁASNOŚĆ	WŁASNOŚĆ	
		1/1	ARTUR SOSNOWSKI , ROMAN, RYSZARDA, 74060312836
DZIAŁ III	PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	RODZAJ WPISU	OSTRZEŻENIE
		TREŚĆ WPISU	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 311/24

		<p>NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ARTURA SOSNOWSKIEGO, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RYPINIE KAROLINĘ RUMIŃSKĄ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK ZAOCZNY SĄDU REJONOWEGO W RYPINIE Z DNIA 18-05-2017 ROKU, SYGNATURA AKT I C 559/16 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 17-07-2017 ROKU POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI Z DNIA 18-04-2023 ROKU, SYGNATURA AKT I CO 79/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 18-10-2023 ROKU</p>	
	<p>INNA OSOBA PRAWNA LUB JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEBĘDĄCA OSOBĄ PRAWNĄ (NAZWA, SIEDZIBA, REGON)</p>	<p>INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 140244110</p>	
DZIAŁ IV	HIPOTEKI	1	
		<p>RODZAJ HIPOTEKI (ROSZCZENIA)</p>	<p>HIPOTEKA UMOWNA</p>
		<p>SUMA (SŁOWNIE), WALUTA</p>	<p>60000,00 (SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ</p>
		<p>WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY (NUMER WIERZYTELNOŚCI / WIERZYTELNOŚĆ)</p>	<p>ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI MAGTRANS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W RYPINIE WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY WSPÓŁPRACY HANDLOWEJ ZAWARTEJ DNIA 2 STYCZNIA 2012 ROKU ORAZ ANEKSU DO TEJ UMOWY Z DNIA 28 GRUDNIA 2012R.</p>
		<p>WIERZycIEL HIPOTECZNY</p>	<p>MAGTRANS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W RYPINIE, RYPIN, 34064011800000</p>
		2	
		<p>RODZAJ HIPOTEKI (ROSZCZENIA)</p>	<p>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</p>
		<p>SUMA (SŁOWNIE), WALUTA</p>	<p>6721,39 (SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET DWADZIEŚCIA JEDEN 39/100) ZŁ</p>
		<p>WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY (NUMER WIERZYTELNOŚCI / WIERZYTELNOŚĆ)</p>	<p>NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZAŁĘGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD SIERNIA 2012 ROKU DO GRUDNIA 2012 ROKU</p>
		<p>WIERZycIEL HIPOTECZNY</p>	<p>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W BRODNICY, WARSZAWA, 000017756</p>
		3	
		<p>RODZAJ HIPOTEKI (ROSZCZENIA)</p>	<p>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</p>
<p>SUMA (SŁOWNIE), WALUTA</p>	<p>4984,10 (CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT CZTERY 10/100) ZŁ</p>		

	WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY (NUMER WIERZYTELNOŚCI / WIERZYTELNOŚĆ)	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD LIPCA 2012 ROKU DO LUTEGO 2013 ROKU
	WIERZYTEL HIPOTECZNY	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W BRODNICY, WARSZAWA, 000017756
	4	
	RODZAJ HIPOTEKI (ROSZCZENIA)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
	SUMA (SŁOWNIE), WALUTA	826,33 (OSIEMSET DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 33/100) ZŁ
	WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY (NUMER WIERZYTELNOŚCI / WIERZYTELNOŚĆ)	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FGŚPR ZA OKRES OD LIPCA 2012 ROKU DO GRUDNIA 2012 ROKU
	WIERZYTEL HIPOTECZNY	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W BRODNICY, WARSZAWA, 000017756
	5	
	RODZAJ HIPOTEKI (ROSZCZENIA)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
	SUMA (SŁOWNIE), WALUTA	54640,50 (PIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI 50/100) ZŁ
	WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY (NUMER WIERZYTELNOŚCI / WIERZYTELNOŚĆ)	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT V GNC 733/16, WYDANYM W DNIU 11.08.2016R. PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ZAOPATRZONYM W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 15.11.2021R.
	WIERZYTEL HIPOTECZNY	JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYZACYJNY, WARSZAWA, 521375337

W księdze wieczystej w dziale III ujawniono wzmiankę:

- DZ. KW. / WL1Y / 1948 / 25 / 1 - 2025-06-04, 10:26:09 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Ostrzeżenie ujawnione jako wpis w dziale III powyższej księgi wieczystej nie wpływa na wynik niniejszej wyceny.

W wycenie nie uwzględnia się obciążeń nieujawnionych w Księdze Wieczystej, o których nie poinformowano rzeczoznawcy majątkowego w czasie sporządzania wyceny.

Dane z rejestru gruntów

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
15	ZOFIEWO	lasy	LsV	1,50	1,50	KW WL1Y/ 00029643/4

Id działki: 041205_2.0022.15

Ident. działek: _działki_budynku

Razem powierzchnia działek :

1,50 ha

Dane z uproszczonego planu urządzenia lasu

Użytek ewidencyjny LV. Według uproszczonego planu urządzenia lasu (UPUL), na działce występują:

- **1,32 ha sosny (SO)** w wieku **35 lat**, o miąższości **224 m³ brutto** (ok. **170 m³/ha**),
- **0,18 ha świerka (SW)** w wieku **10 lat**, bez znaczącej miąższości - faza młodnika.

Bonitacja siedliskowa to **klasa I**, co świadczy o bardzo dobrych warunkach glebowych. Skład gatunkowy niejednorodny, z udziałem młodego świerka, co nie jest pożądane gospodarczo. Drzewostan jest relatywnie młody, daleki od wieku rębności, co obniża bieżącą wartość użytkową działki.

Dostęp do drogi publicznej

Uwarunkowania prawne: Działka oznaczona numerem ewidencyjnym 041205_2.0022.15 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - drogi powiatowej nr 1842C poprzez działkę nr 34 stanowiącą użytek drogowy i będącą własnością gminy Skrwilno.



Źródło: <https://mapy.mojregion.info/geoportal>

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Szacowana nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie rypińskim, w gminie Skrwilno, w miejscowości: Zofiewo.

Gmina Skrwilno - gmina wiejska położona w południowo-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie rypińskim. Siedzibą gminy jest wieś Skrwilno, która pełni funkcję lokalnego centrum administracyjnego, usługowego i społecznego. Gmina graniczy z gminami: Rypin, Rogowo, Świedziebia, Lubowidz, Lutocin oraz Skrwno. Powierzchnia gminy wynosi około 124 km². Według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy wynosi około 6 000 osób. Gęstość zaludnienia jest stosunkowo niska i oscyluje w granicach 48-50 osób na km², co odzwierciedla typowo wiejski, rolniczy charakter regionu. Gmina składa się z 19 sołectw, w tym między innymi: Skrwilno, Okalewo, Urszulewo, Kotowy, Ruda, Zofiewo, Budziska, Kotowy, Mościska, Szczawno i Trąbin. Większość z nich to miejscowości o rozproszonej zabudowie siedliskowej i przewadze gruntów ornych oraz łąk.



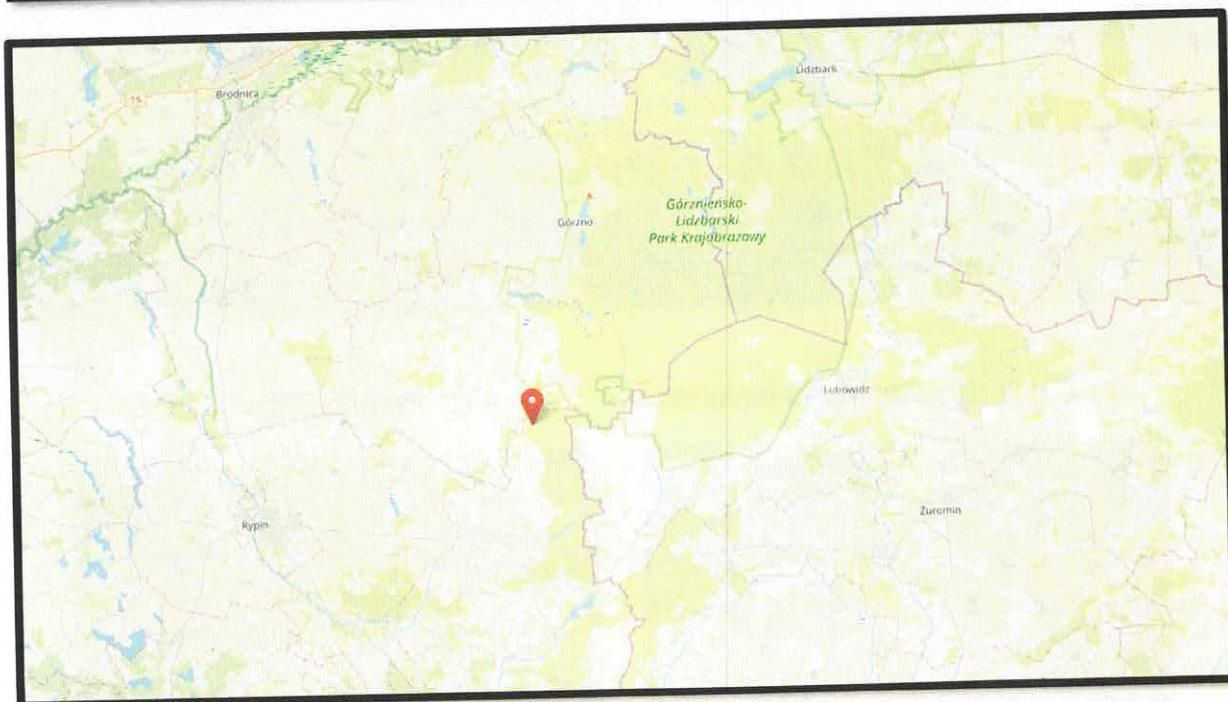
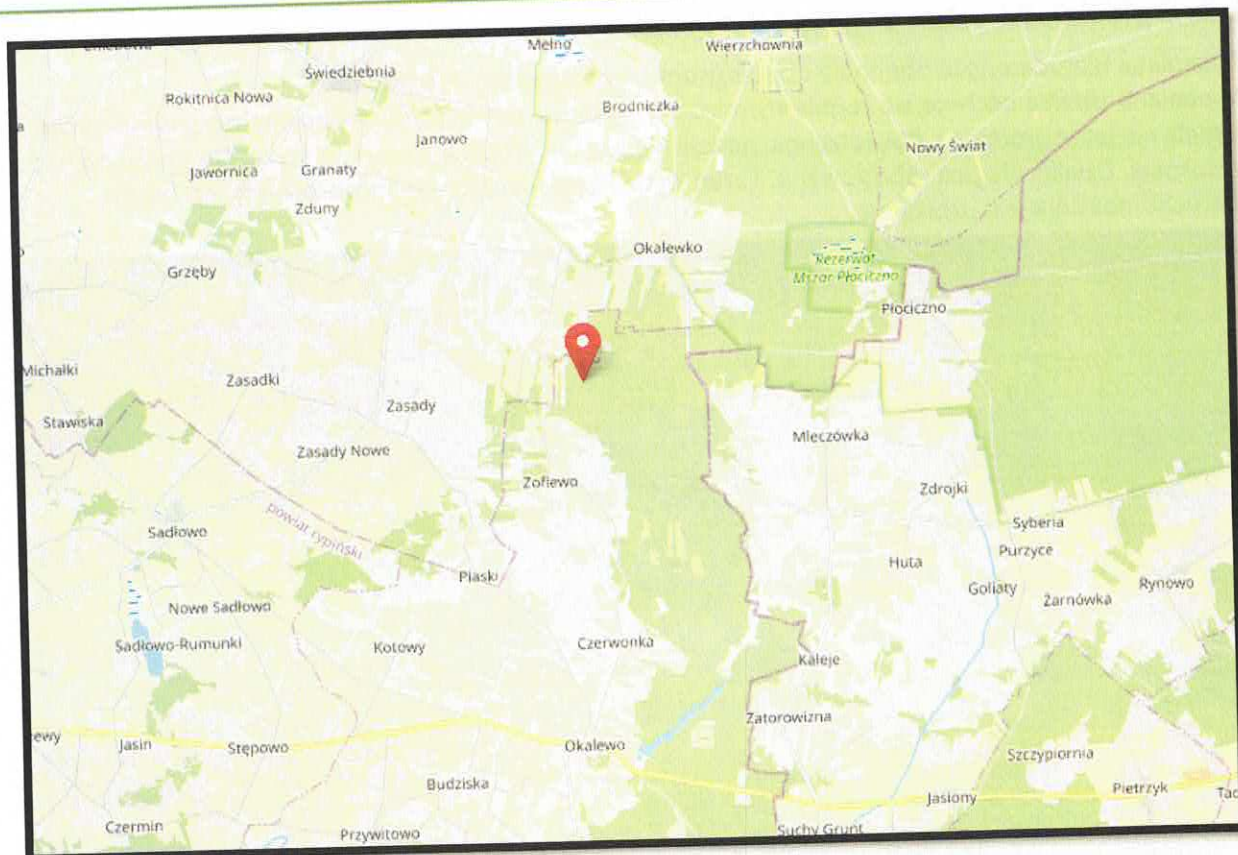
Pod względem gospodarczym gmina ma charakter rolniczy. Dominują tu małe i średnie gospodarstwa rolne zajmujące się produkcją zbóż, ziemniaków, roślin pastewnych oraz hodowlą bydła i trzody chlewnej. Użytki rolne stanowią ponad 70% powierzchni gminy, a znaczną część pozostałego obszaru zajmują lasy i zbiorniki wodne. Gmina posiada także lokalne przedsiębiorstwa usługowe i handlowe, głównie skoncentrowane w Skrwilnie i Okalewie.

Zofiewo - wieś w Polsce położona w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie rypińskim, w gminie Skrwilno. Miejscowość znajduje się w północno-wschodniej części gminy, w odległości około 12 km od jej siedziby - wsi Skrwilno, około 13 km na północny wschód od Rypina oraz około 68 km na wschód od Torunia.

W latach 1975-1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa włocławskiego. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Zofiewo to 94 z czego 50,0% mieszkańców stanowią kobiety, a 50,0% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 1,7% mieszkańców gminy. Wieś leży na terenie równinnym, w dorzeczu Wisły, w pobliżu obszarów wodnych i leśnych. Klimat oraz warunki glebowe sprzyjają działalności rolniczej. Otoczenie wsi stanowią inne małe miejscowości, takie jak Zasady, Kolonia Czerwonka, Kipichy, Kotowy, Zduny i Budziska, oddalone od Zofiewa o 1-3 kilometry.

Wyceniana działka położona jest w miejscowości Zofiewo w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych o charakterze leśnym i rolnym, a także zabudowy siedliskowej o rozproszonym charakterze.

Odległość wycenianej parceli do centrum miasta Skrwilno (przyjętego umownie jako Urząd Gminy Skrwilno) wynosi ok. 11 km. W odległości około 3 km od nieruchomości położona jest Szkoła Podstawowa w miejscowości Zasady Nowe. W Okalewie oddalonym od wycenianej nieruchomości o około 6 km mieszczą się takie punkty usługowe jak sklep spożywczy, salon fryzjerski, gabinet lekarski, naprawa pojazdów, tartak.

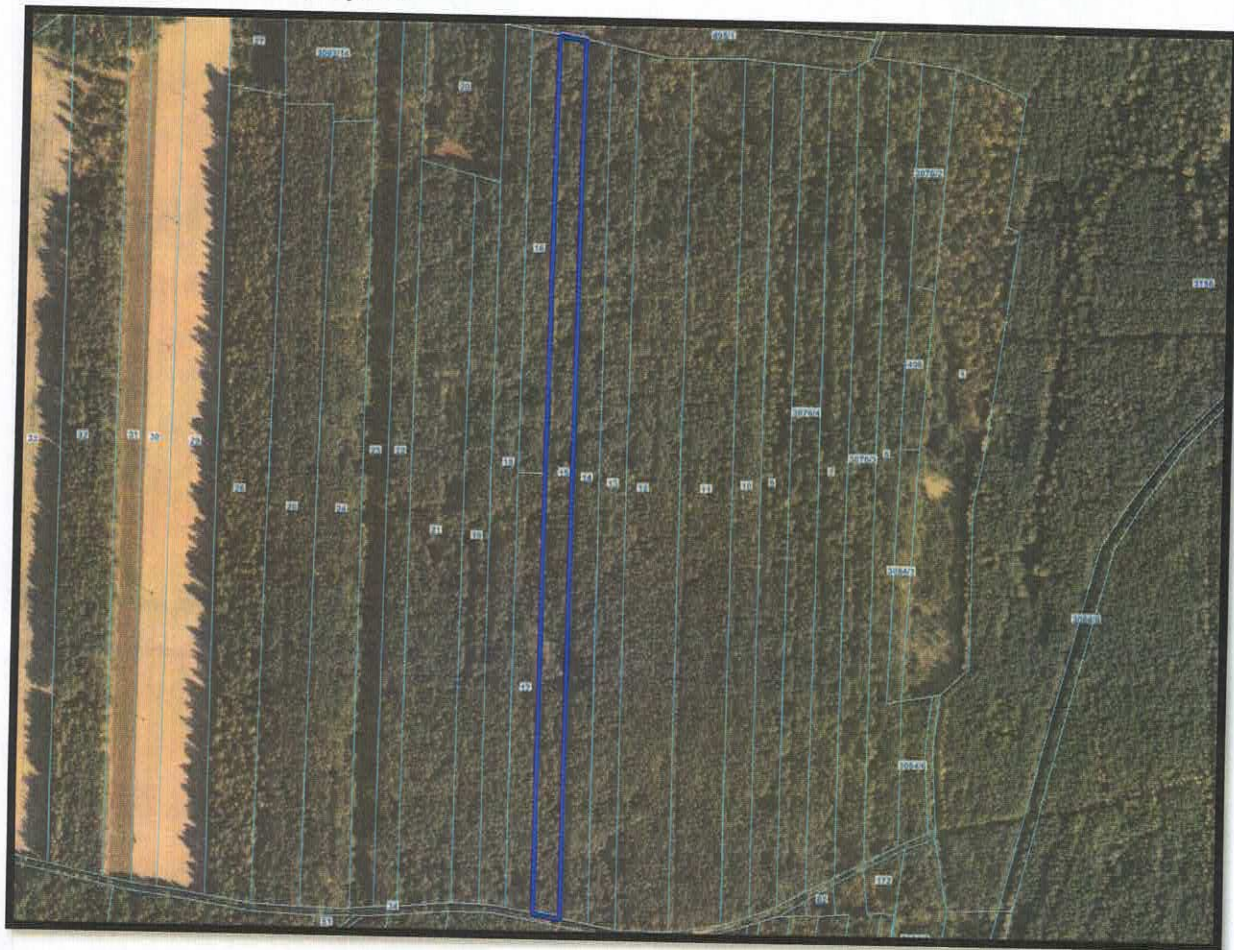


Źródło: [https:// www.openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org)

5.3. Opis działki - stan zagospodarowania

Wyceniana nieruchomość obejmuje obszar gruntu o powierzchni **1,5000 ha**.

Wyceniana działka cechuje się regularnym kształtem przypominającym wydłużony dość wąski prostokąt. Parcela nie jest ogrodzona. Powierzchnia parceli nie jest utwardzona. Teren nie wykazuje znaczących różnic wysokości. Działka nie jest zabudowana. Teren wycenianej nieruchomości porośnięty jest lasem. Nieruchomość nie jest uzbrojona.



Dokumentacja fotograficzna – stan na dzień oględzin









6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana działka położona jest na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 154 ust. 2 i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Institucja planu ogólnego gminy jest instytucją nową, która w rzeczywistości legislacyjnej wielu gmin dopiero będzie wchodzić w życie. Stąd też, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przyjęto następującą regulację:

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą (...) przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Dla wycenianej działki nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Faktyczny sposób użytkowania działki na dzień oględzin:

- teren zalesiony.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Określenie rodzaju nieruchomości, obszaru i okresu analizy

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wycenianej, dokonano analizy lokalnego rynku, rozumianego jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, leśnych, zlokalizowanych na obszarze powiatu rypińskiego, województwo kujawsko-pomorskie. Uwzględniono

transakcje dokonane w okresie od listopada 2023 roku do kwietnia 2025 roku, co odpowiada dwuletniemu horyzontowi badania.

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych leśnych, stanowiących przedmiot prawa własności, będących typowym przedmiotem lokalnego obrotu nieruchomościami. Jednostką porównawczą była cena za 1 ha powierzchni gruntu leśnego [zł/ha], co umożliwiło porównanie nieruchomości o różnych powierzchniach przy zachowaniu proporcji wartości użytkowej.

Zakres przestrzenny rynku obejmował obszar powiatu rypińskiego: transakcje odnotowano w gminach Brzuze i Wąpielsk. Wybór ten podyktowany był jednorodnymi warunkami przyrodniczymi (dominacja borów mieszanych), stabilną strukturą własnościową (przewaga własności prywatnej) oraz niewielką rozpiętością odległości pomiędzy analizowanymi lokalizacjami.

Rodzaj rynku: przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych, stanowiących użytki leśne (LsV lub LsVI), przeznaczonych pod zalesienie.

Obszar rynku: tereny powiatu rypińskiego.

Okres monitorowania cen: ostatnie 24 miesiące poprzedzające wycenę.

Jednostka porównawcza: 1 ha.

Do wyceny przyjęto wyłącznie nieruchomości podobne pod względem:

- ✓ **położenia:** wszystkie nieruchomości znajdowały się na obszarze powiatu rypińskiego;
- ✓ **przeznaczenia:** za nieruchomości podobne przyjęto działki niezabudowane, stanowiące teren zalesiony.
- ✓ **sposobu korzystania:** las;
- ✓ **powierzchni:** do bazy nieruchomości podobnych zakwalifikowano wyłącznie grunty o powierzchni powyżej 1 ha.
- ✓ **stanu prawnego:** przedmiot prawa własności.

Rzeczoznawca majątkowy przeanalizował transakcje zawierane na lokalnym rynku w okresie od kwietnia 2024 roku do stycznia 2025 roku. Następnie zbadał, czy upływ czasu wpływał w sposób statystycznie istotny na wysokość osiąganych cen jednostkowych. Na bazie zawartych transakcji sprzedaży wyodrębnił cechy rynkowe, które miały wpływ na wysokość cen transakcyjnych uzyskiwanych przez nieruchomości podobne.

7.2. Analiza rynku nieruchomości podobnych na rynku lokalnym

Lokalny rynek nieruchomości leśnych cechuje się stosunkowo niską dynamiką, niewielką liczbą transakcji i stabilnymi warunkami cenowymi. Głównymi nabywcami gruntów leśnych jest Skarb Państwa oraz sporadycznie osoby fizyczne - zarówno właściciele sąsiednich nieruchomości (powiększający areał), jak i inwestorzy lokalni zainteresowani pozyskiwaniem drewna lub rekreacją. Nie obserwuje się zorganizowanej presji deweloperskiej czy spekulacyjnej.

Na podstawie zebranych danych stwierdzono, że ceny transakcyjne gruntów leśnych w analizowanym okresie mieściły się w przedziale **od około 44 800 zł/ha do 58 100 zł/ha (dot. cen przed aktualizacją o trend czasowy)**, przy czym najwyższe ceny dotyczyły działek o małej powierzchni, czystym składzie gatunkowym (sosna 100%) i wysokiej miąższości, zaś najniższe - działek o dużej powierzchni, domieszce gatunków liściastych lub drzewostanach młodszych.

Po analizie wszystkich dostępnych informacji, w celu zastosowania metody porównywania parami przyjęto cztery podstawowe cechy rynkowe, które w największym stopniu różnicowały bazę nieruchomości podobnych i miały znaczenie dla kształtowania wartości rynkowej:

- **Mięszość drzewostanu brutto [m³/ha]** - jako najważniejszy miernik zasobności surowca drzewnego i bezpośredniego potencjału gospodarczego nieruchomości.
- **Skład gatunkowy drzewostanu** - z uwzględnieniem przewagi gatunków iglastych (zwłaszcza sosny) nad mniej pożądanymi gatunkami liściastymi (np. brzoza) lub świerkiem w fazie młodnika.
- **Wiek drzewostanu** - ponieważ działki z dojrzałymi drzewostanami bliskimi lub osiągniętymi wiekiem rębności (powyżej 60 lat) mają wyższą wartość rynkową niż młodniki.
- **Powierzchnia działki** - działki o powierzchni mniejszej niż 5 ha są bardziej poszukiwane przez nabywców indywidualnych ze względu na łatwiejszą dostępność i mniejsze zobowiązania organizacyjne.

Każda z tych cech wykazywała odpowiedni poziom zmienności w bazie nieruchomości podobnych, co umożliwiło ich obiektywne porównanie w ramach podejścia porównawczego.

W toku analizy rozważano również inne cechy potencjalnie wpływające na wartość, jednak z różnych względów zostały one ostatecznie pominięte przy porównywaniu nieruchomości:

- **Lokalizacja w ujęciu ogólnym** - wszystkie działki znajdowały się w obrębie podobnych gmin i miały porównywalne warunki otoczenia (kompleksy leśne, grunty rolne), co czyniło tę cechę neutralną w analizie.
- **Bonitacja siedliskowa** - nie różnicowała bazy, ponieważ wszystkie analizowane działki miały siedliska bonitacji I lub II klasy, co nie dawało podstaw do zróżnicowania ocen.
- **Dostęp do drogi publicznej** - choć teoretycznie istotna, w analizowanej bazie nie występowały skrajności (np. całkowity brak dostępu lub pełna infrastruktura), przez co nie wpływała ona istotnie na wartość.
- **Domieszka konkretnych gatunków (świerk, brzoza)** - uwzględniono ją pośrednio w ocenie „skład gatunkowy”, by nie nadawać nadmiernej wagi tej jednej cesze.
- **Kształt działki** - trudny do jednoznacznego zmierzenia i porównania w ramach dostępnych danych - pominięto jako niemierzalny i wtórny.

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości leśnych na terenie powiatu rypińskiego pozwoliła na wyselekcjonowanie odpowiednio zróżnicowanych i reprezentatywnych nieruchomości porównawczych. Ceny gruntów leśnych kształtowały się stabilnie, a ich zróżnicowanie miało charakter gospodarczy, wynikający z miąższości, wieku i składu gatunkowego drzewostanu.

Ceny jednostkowe transakcji zawartych w okresie od listopada 2023 do kwietnia 2025 roku mieściły się w przedziale od 44 854 zł/ha do 58 107 zł/ha (cena przed aktualizacją o trend czasowy). Najniższą cenę uzyskała działka o dużej powierzchni (6,51 ha) i mieszanym składzie drzewostanu, natomiast najwyższą cenę osiągnęła działka o czystym składzie sosnowym, wysokiej miąższości i wieku przekraczającym 60 lat.

Przyjęte do analizy cechy - miąższość, skład gatunkowy, wiek drzewostanu i powierzchnia - pozwoliły na trafne uporządkowanie nieruchomości względem ich potencjału rynkowego i umożliwiły zastosowanie metody porównywania parami w sposób transparentny i zgodny z praktyką wyceny.

8. WYBÓR SPOSOBU WYCENY

8.1. Rodzaj określonej wartości

W sporządzonym opracowaniu oszacowano **wartość rynkową**, którą zdefiniowano w art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI STANOWI SZACUNKOWA KWOTA, JAKĄ W DNIU WYCENY MOŻNA UZYSKAĆ ZA NIERUCHOMOŚĆ W TRANSAKCYJ SPRZEDAŻY ZAWIERANEJ NA WARUNKACH RYNKOWYCH POMIĘDZY KUPUJĄCYM A SPRZEDAJĄCYM, KTÓRZY MAJĄ STANOWCZY ZAMIAR ZAWARCIA UMOWY, DZIAŁAJĄ Z ROZEZNANIEM I POSTĘPUJĄ ROZWAŻNIE ORAZ NIE ZNAJDUJĄ SIĘ W SYTUACJI PRZYMUSOWEJ.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Z kolei art. 152 ust. 3 UGN wskazuje przy pomocy jakich podejść można określić wartość rynkową nieruchomości:

PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO LUB DOCHODOWEGO OKREŚLA SIĘ WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI. JEŻELI ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA NIE POZWALAJĄ NA ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO LUB DOCHODOWEGO, WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI OKREŚLA SIĘ W PODEJŚCIU MIESZANYM. PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA KOSZTOWEGO OKREŚLA SIĘ WARTOŚĆ ODTWORZENIOWĄ NIERUCHOMOŚCI.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Działając zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, po przeanalizowaniu rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych, do oszacowania wartości nieruchomości, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, przyjęto następującą procedurę szacowania:

- o podejście porównawcze
- o metodę porównywania parami

Zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wynika z ograniczonego, a jednocześnie wystarczającego, zbioru danych do analizy, tj. transakcji spełniających definicję nieruchomości podobnej.

8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi

o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości **podejściem porównawczym - metodą porównywania parami**, składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenia cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Korygowanie cen nieruchomości porównywalnych z uwagi na różnice między nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum. Stąd z próby kilku do kilkunastu danych należy wybrać takie nieruchomości porównawcze, które są bardzo podobne do nieruchomości wycenianej i do siebie jednocześnie.

8.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen. Dla obliczenia wartości nieruchomości posłużono się metodyką opracowaną przez Radosława Gacę i Edwarda Sawitowa i opublikowaną w kwartalniku PFSRM Rzeczoznawca Majątkowy artykułach:

1. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości;
2. korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana;

W celu pełnego wyjaśnienia i uzasadnienia, w jaki sposób w niniejszym opracowaniu uzyskano wartość nieruchomości, należy przytoczyć kluczowe założenia wskazanej wyżej metodyki ustalania wag cech

rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana z uprzednim skorygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus:

1. Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie, a w szczególności na różnicowanie ich cen. Problem ten w zasadniczym zakresie rozwiązany został poprzez oparcie wnioskowania o wartości rynkowej nieruchomości o ceny dotyczące nieruchomości podobnych, a więc takich w przypadku których istnieje istotna zbieżność ich cech z cechami nieruchomości wycenianej. Ze względu na znaczną zmienność cech nieruchomości nawet znajdujących się w obrębie określonego typu nieruchomości podobnych, dobór nieruchomości nie różniących się od siebie w zakresie żadnej cechy należy do wyjątków. Powstaje więc praktyczny problem związany w pierwszej kolejności z rozpoznaniem cech różnicujących ceny nieruchomości i w dalszej kolejności z określeniem ich wpływu na wskazane różnicowanie.
2. Zasadniczym punktem wyjścia w poszukiwaniu skutecznej metody obliczeniowej jest ustalenie dotyczące charakteru cech nieruchomości, które wpływają na kształtowanie i różnicowanie ich cen. W ramach analizowanych istotnych cech nieruchomości mamy bez wątpienia do czynienia z całym spektrum cech o charakterze jakościowym. Istnieją jednak również pewne cechy nieruchomości, posiadające wymiar ilościowo - jakościowy. Do cech tych zaliczyć można wszelkiego rodzaju parametry powierzchniowe lub ilościowe. Wydaje się że postrzeganie tego typu cech wyłącznie w ujęciu ilościowym jest postrzeganiem niepełnym. Jak wynika z przeprowadzonych badań uczestnicy rynku nieruchomości w przeważającej ilości przypadków postrzegają wymienione cechy w ujęciu jakościowym. Jedną z podstawowych kwestii pozwalających na dokonanie oceny możliwych do zastosowania metod badawczych stało się ustalenie charakteru skal pomiarowych, na których wyrażone są dane analizowane w procesie szacowania.
3. Zgodnie z teorią pomiaru wszelkie dane o charakterze ilościowym wyrażone mogą być wyłącznie na skalach nominalnej lub porządkowej. Skoro w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami o charakterze jakościowym mierzonymi na skali porządkowej, a zmienną zależną stanowią ceny tych nieruchomości mierzone na skali interwałowej, należy wybrać taką metodę analityczną, która pozwala na badanie zależności zmiennych wyrażonych na tego typu skalach. Właściwości takie posiada jedna z nieparametrycznych miar monotonicznej zależności statystycznej między zmiennymi losowymi: analiza korelacji rang Spearmana.
4. Do niezwykle ważnych właściwości współczynnika korelacji rang Spearmana zaliczyć należy brak wrażliwości na dane odstające (co ze względu na znaczny udział czynnika losowego często ma miejsce w przypadku analizy cech i cen nieruchomości) jak również brak wymogu spełnienia przez zmienne warunku posiadania rozkładu normalnego. Jak wynika z licznych badań autorów dla stosunkowo małych prób, na których oparte są wnioski w procesie wyceny nieruchomości, spełnianie przez nie warunków rozkładu normalnego zaliczyć należy do rzadkości.
5. **Podstawy teoretyczne:** w macierzy A zapisano wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje zawarte w macierzy A stanowią dane wyjściowe do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe nieruchomości w swojej pierwotnej postaci opisane zostają poprzez wielkości wyrażone w skalach nominalnej, porządkowej i ilorazowej.
6. Macierz A, charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych w rozumieniu artykułu 4 punkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen. W pierwszej

kolejności należy dokonać przekształcenia danych o charakterze ilościowym na dane o charakterze jakościowym. w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami zarówno o charakterze jakościowym, mierzonymi na skali porządkowej, jak i cechami ilościowymi mierzonymi zazwyczaj na skali interwałowej. W celu przeprowadzenia dalszych analiz niezbędne staje się przekształcenie (transformacja) zmiennych niezależnych wyrażonych na skali interwałowej na skalę porządkową.

7. Transformacji zmiennych dokonano przy wykorzystaniu metody rangowania. Pod pojęciem rangowania rozumie się uporządkowanie, czyli ustawienie cech nieruchomości w kolejności odpowiednio rozumianej dobroci. Nazwa rangowanie pochodzi stąd, że każdej z cech spośród m przyjętych do porównania nieruchomości nadaje się liczbę całkowitą od 1 do l, którą nazywa się rangą cechy. W związku z tym że sam współczynnik korelacji rang Spearmana nie wskazuje na ewentualne przyczyny powiązania zmiennych, otrzymane dane muszą zostać poddane analizie kierunku stwierdzonego związku.
8. Po nadaniu wszystkim cechą rang w ustalonej skali otrzymamy macierz X opisującą badaną grupę nieruchomości. Współczynnik korelacji rang Spearmana określamy jest wzorem:

$$\rho_{kj} = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ikj}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ikj} = x_{ik} - x_{ij}, i = 1, 2, \dots, n; j, k = 1, 2, \dots, m + 1$$

9. Aby obliczyć współczynnik rang Spearmana należy porangować cechy nieruchomości a następnie ponumerować kolejnymi liczbami naturalnymi. Sposób rangowania musi być identyczny dla wszystkich cech. Jeżeli występują jednakowe wartości cech, to przyporządkowujemy im średnią arytmetyczną obliczoną z ich kolejnych wartości (tzw. rangi wiązane). Współczynniki korelacji rang Spearmana przyjmują wartości z przedziału [-1;1]. Obliczone dla ustalonych rang cech rynkowych współczynniki korelacji przedstawiono w poniższej symetrycznej macierzy P.

$$P = \begin{bmatrix} 1 & \rho_{12} & \dots & \rho_{1m+1} \\ \rho_{21} & 1 & \dots & \rho_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \rho_{m+11} & \rho_{m+12} & \dots & 1 \end{bmatrix}$$

10. Ostatni wiersz i ostatnia kolumna oznaczają współczynniki korelacji rang Spearmana cech rynkowych nieruchomości z ceną.
11. Najmniejszą liczbę $\rho^*(\alpha)$ taką, że jeżeli cechy X_k i $X_j (k \neq j)$ są niezależne, to:

$$P \{ \rho_{kj} > \rho^*(\alpha) \} \leq \alpha$$

nazywamy wartością krytyczną współczynnika korelacji rang Spearmana. Tablice wartości współczynnika skonstruowane dla różnych wielkości Alfa opublikował jako pierwszy Olds, a szczegółowe ich wielkości dla małych grup podał Ramsey. Ta miara zależności pomiędzy cechami nieruchomości ma szczególne znaczenie, kiedy cechy mają charakter jakościowy i istnieje możliwość właściwego uporządkowania tych cech w określonej kolejności. Asymptotyczny rozkład tego współczynnika jest normalny i nie zależy od rozkładu cechy. Współczynnik korelacji rang Spearmana spełnia w tym przypadku dwie zasadnicze rolę. W pierwszej kolejności pozwala na przeprowadzenie testu statystycznego dla hipotezy zerowej zakładającej brak powiązania

pomiędzy zmiennością określonej cechy niezależnej a ceną, W drugiej pozwala na ustalenie siły oraz kierunku tego związku. Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wyznaczono według wzoru:

$$wg_j = \frac{|\rho_{m+1j}|}{\sum_{j=1}^m |\rho_{m+1j}|}$$

12. Kwestią dyskusyjną pozostaje okoliczność związana z minimalną wielkością próby jaka może być podstawą wnioskowania. W literaturze przedmiotu wielkość taka nie została jednoznacznie określona, jednak można wnioskować ją pośrednio na podstawie tablic wartości krytycznej współczynnika ρ . W tablicach tych dla niższych poziomów istotności wielkości krytyczne oznaczone są dla prób zawierających co najmniej cztery elementy. Oczywiście dla tak małych prób wszelkie otrzymane wyniki obarczone są znacznym błędem na istotność wyniku osiągnięta jest przy bardzo znaczącej korelacji. Z doświadczeń autorów wynika jednak że uzyskiwanie istotnych statystycznie wyników przy średnich poziomach istotności możliwe jest już dla grup mniejszej niż 10.
13. Metoda ta ze względu na swój nieparametryczny charakter doskonale nadaje się do badania danych dotyczących cech jakościowych nieruchomości. Wskazane metoda ze względu na zastosowane narzędzia analityczne wydaje się również bardziej odpowiednią do badania zależności pomiędzy jakościowymi cechami nieruchomości a cenami niż metody oparte o analizę zależności liniowych (na przykład korelacja Pearsona). Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określić wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakie stanowią cechy nieruchomości a ich cenami. Metoda może być stosowana do określenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tak zwanych klasycznych metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania parami czy korygowania ceny średniej.
14. Przedstawiona propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana, podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych, cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzono analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech.
15. Istnieje rozwiązanie tego problemu poprzez zastosowanie metody obliczeniowej sprowadzającej cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu ceteris paribus. Przedstawiona propozycja oparta jest o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badania. Tak określony współczynnik wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną. Określenie współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

16. Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznacza że w przypadku obliczenia współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematyczne przekształcenie doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*.
17. Ostateczną postać proponowanego modelu uwzględniającą sprowadzenie cech nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus* przedstawiono poniżej:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij} \quad (i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez c_{ij} oznaczono rangi ceny skorygowanych Cs_{ij} .

18. Ograniczenia, zastosowane uproszczenia powyższej metody i przykłady praktyczne - we wskazanych wyżej artykułach.

8.5. Źródła informacji dla potrzeb wyceny

Dane niezbędne do oszacowania wartości nieruchomości zebrano w starostwie powiatowym w Rypinie, w czasie wizji lokalnej oraz na podstawie dokumentacji formalno-prawnej i ewidencyjnej nieruchomości wycenianej i nieruchomości sąsiednich. Korzystano z map dostępnych na ogólnopolskich geoportalach, z Centralnego Rejestru Ksiąg Wieczystych i in.

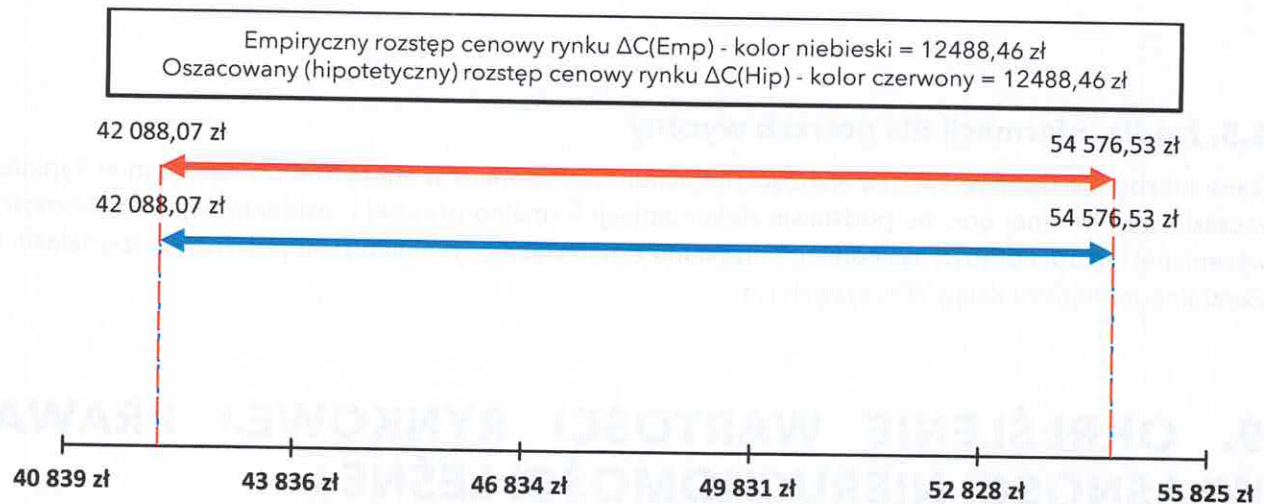
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LEŚNEJ

9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią grunty niezabudowane, leśne - wraz z drzewostanem zbliżonym do drzewostanu na działce wycenianej:

LP	Data transakcji	Położenie	Pow. [ha]	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	16.11.2023	Gmina Rogowo, obręb 24 Stary Kobrzyniec	6,5100	292 000	44 854,07	0,938	42 088,07
2	16.11.2023	Gmina Rogowo, obręb 24 Stary Kobrzyniec	4,4800	202 000	45 089,29	0,938	42 308,78
3	20.11.2023	Gmina Rogowo, obręb 24 Stary Kobrzyniec	3,9200	228 000	58 163,27	0,938	54 576,53
4	30.04.2025	Gmina Wąpielsk, obręb 12 Radziki Duże	1,0031	50 000	49 845,48	0,991	49 384,41
Cena maksymalna w badanym zbiorze					C_{max} =	54 576,53	
Cena minimalna w badanym zbiorze					C_{min} =	42 088,07	
Cena średnia w badanym zbiorze					C_{śr} =	47 089,45	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych							
	SD	5 224,74	C_{max}/C_{śr} =	1,1590			
	MED.	45 846,59	C_{min}/C_{śr} =	0,8938			
	WS.ZM	11,10%	DC =	12 488,46			

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie minimalnej ma wszystkie najniższe oceny cech, a nieruchomość o cenie maksymalnej wszystkie najwyższe oceny cech zastosowano empiryczny rozstęp cenowy:



9.2. Trend czasowy

W ostatnich latach można było zaobserwować wzrost cen wszelkiego rodzaju nieruchomości, spowodowany podwyższeniem kosztów budowy i materiałów budowlanych oraz tendencją zwyżkową w kwotach kredytu, jaką zaciąga przeciętny kupujący w banku. Trend ten wyhamował jednak na skutek inwazji Rosji na Ukrainę i obecnie odnotowywany jest jedynie w nielicznych segmentach rynku nieruchomości. Dla potrzeb wyceny, trend cen jednostkowych nieruchomości wyznaczono przy użyciu regresji liniowej metodą

najmniejszych kwadratów. W tym celu dla danej bazy cen wyznaczamy linię trendu zależności (korelacji) ceny jednostkowej od ceny transakcji. Nazwa „najmniejsze kwadraty” oznacza, że końcowe rozwiązanie tą metodą minimalizuje sumę kwadratów błędów przy rozwiązywaniu równania linii trendu wartościami rzeczywistymi.

Linię trendu opisano równaniem:

$$C = Ad + B$$

Gdzie:

- A będzie współczynnikiem kierunkowym tej prostej. Jego wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela NACHYLENIE (Zakres cen; Daty transakcji).
- B będzie wartością przecięcia tej prostej z osią pionową, tzw. odcięta. Jej wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela ODCIĘTA (Zakres cen; Daty transakcji). Nie ma ona znaczenia praktycznego.
- C będzie wyliczaną ceną jednostkową.
- d będzie datą transakcji.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na obliczeniu wartości minimalnej wyrażenia

$$\min \sum_{i=1}^n (C_i - Ad_i - B)^2$$

Używając funkcji NACHYLENIE efektywnie wyznaczamy wartość współczynnika kierunkowego korzystając ze wzoru

$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})(C_i - \bar{C})}{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})^2}$$

Gdzie n będzie liczbą transakcji, zaś \bar{d} oraz \bar{C} średnimi wartościami odpowiednio dat oraz cen jednostkowych.

Istotną uwagą techniczną jest, iż obliczenia trendu dokonano w oparciu o ceny sprowadzone do stanu „*ceteris paribus*”.

równanie regresji $y = ax + b$	zmiana poziomu cen na rok
$y = -5,3411x + 294361,4037$	-3,70%

Komentarz: Baza nieruchomości podobnych wykazała niewielki spadek cen na skutek upływu czasu, w związku z czym zaktualizowano ceny na dzień wyceny.

9.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny

Poniżej ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen	1,5	1,5	1,5	1,5
gradacja ocen	2	2	2	2
WYCENIANA	1	1	1	2



Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo			
Lp	Data transakcji	Położenie	Wiek drzewostanu	Skład gatunkowy	Miąższność	Powierzchnia
1	16.11.2023	Gmina Rogowo, obręb 24 Stary Kobrzyniec	1	1	1	1
2	16.11.2023	Gmina Rogowo, obręb 24 Stary Kobrzyniec	1	1	1	1
3	20.11.2023	Gmina Rogowo, obręb 24 Stary Kobrzyniec	2	2	2	2
4	30.04.2025	Gmina Wąpielsk, obręb 12 Radziki Duże	1	1	2	2
Współczynnik rho			0,8	0,8	0,9	0,9
Waga cechy			24,00%	24,00%	26,00%	26,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>

Gdzie:

Cecha	Ocena 1	Ocena 2
Wiek drzewostanu	≤ 60 lat (drzewostany młode i średniowiekowe)	> 60 lat (drzewostany dojrzałe, bliskie wieku rębności lub po rębności)
Skład gatunkowy	Drzewostany mieszane (np. sosna + brzoza, sosna + świerk itp.)	100% sosna (czysty skład sosnowy - bardziej pożądaný gospodarczo)
Miąższność	≤ 270 m ³ /ha (niższa zasobność brutto, mniejsze zasoby surowca)	> 270 m ³ /ha (wysoka zasobność, potencjalnie większy dochód z drewna)
Powierzchnia	> 4 ha (większa jednostka powierzchniowa, potencjalnie trudniejsza w obrocie)	≤ 4 ha (lepsza płynność rynkowa, atrakcyjność dla inwestorów indywidualnych)

Po sprowadzeniu cech do stanu *ceteris paribus* otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji - wagi cech rynkowych:

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika powyżej progu wartości krytycznej	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Wiek drzewostanu	0,80000	0,5000	0,8000	23,53%	24,00%	2 997,23 zł
Skład gatunkowy	0,80000		0,8000	23,53%	24,00%	2 997,23 zł
Miąższność	0,90000		0,9000	26,47%	26,00%	3 247,00 zł
Powierzchnia	0,90000		0,9000	26,47%	26,00%	3 247,00 zł
W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,5 (rho krytyczne dla n=4 i alfa=0,25 (test dwustronny)) (tabela kolumna 3).				100,00%	100,00%	100,00%

9.4. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 10.3. zgodnie z metodyką opisaną w punkcie 8.4. W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atrybuty cenotwórcze):

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
Wiek drzewostanu	24,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	24,00%
		kwotowo	0,00	2 997,23
Skład gatunkowy	24,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	24,00%
		kwotowo	0,00	2 997,23
Miąższość	26,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	26,00%
		kwotowo	0,00	3 247,00
Powierzchnia	26,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	26,00%
		kwotowo	0,00	3 247,00
Suma	100,00%		0,00	12 488,46

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

9.5. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Do porównań bezpośrednich w parach przyjęto 3 nieruchomości w bazie:

📍 Działka nr 1 - Stary Kobrzyniec, dz. 179, gm. Brzuze, pow. rypiński

Lokalizacja: obręb wiejski Stary Kobrzyniec, gmina Brzuze, powiat rypiński. Działka leśna o powierzchni **6,51 ha**, położona w kompleksie leśnym, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej o nawierzchni twardej. Przylega do innych gruntów leśnych, ma wydłużony, trudniejszy do zagospodarowania kształt.

Drzewostan: mieszany - dominująca **sosna** w wieku od 40 do 62 lat, z domieszką **brzozy** (BRZ) i różnych klas wieku. Miąższość całkowita: **1 633 m³**, co daje **251 m³/ha**.

Oceny:

- **Miąższość - 1:** Choć miąższość przekracza 250 m³/ha, to próg dla oceny 2 ustalono powyżej 270 m³/ha, zgodnie z poziomem rynkowym najlepszych działek. Zatem wartość ta nie kwalifikuje się jeszcze jako ponadprzeciętna. Na podstawie UPUL ustalono, że miąższość [m³] brutto wynosi: 1633 m³ brutto, co w przeliczeniu na powierzchnię daje 251 m³/ha.
- **Skład gatunkowy - 1:** Skład jest mieszany - obecna brzoza obniża jednorodność i gospodarczą wartość składu. Ocena 2 przysługuje tylko czystym drzewostanom sosnowym.

- **Powierzchnia - 1:** Działka przekracza 4 ha, co obniża jej jednostkową atrakcyjność dla nabywców indywidualnych. Ocena 2 przyznawana jest działkom mniejszym, bardziej „poręcznym”, cechującym się wyższym popytem.
- **Wiek - 1:** Choć część drzewostanu ma ponad 60 lat, większa jego część (np. sosna 40 i 50 lat) znajduje się poniżej tego progu. Brak jednorodnego, dojrzałego drzewostanu → brak oceny 2.

📌 Działka nr 3 - Radziki Duże, dz. 29/4, gm. Wąpielsk, pow. rypiński

Lokalizacja: miejscowość Radziki Duże, gmina Wąpielsk, powiat rypiński. Działka **1,00 ha**, przy drodze publicznej i zabudowie siedliskowej - bardzo dobra dostępność i funkcjonalność.

Drzewostan: Sosna 76%, brzoza 24%, wiek 60 lat. Miąższość: **293 m³/ha** - najwyższa spośród analizowanych działek.

Oceny:

- **Miąższość - 2:** Powyżej 270 m³/ha - najwyższa wartość rębna → ocena maksymalna. Na podstawie UPUL ustalono, że miąższość [m³] brutto wynosi: dla 60-letniej sosny: 222 m³ brutto, zaś dla 60-letniej brzozy - 91 m³ brutto. Łączna miąższość [m³] brutto wynosi zatem 293 m³, co w przeliczeniu na powierzchnię daje 292,62 m³/ha (w zaokrągleniu 293 m³/ha).
- **Skład - 1:** Mimo dominującej sosny, domieszka brzozy dyskwalifikuje skład z uzyskania oceny 2. Tylko skład czysto sosnowy uzyskuje maksymalną ocenę.
- **Powierzchnia - 2:** 1 ha - bardzo dobra, poręczna wielkość działki.
- **Wiek - 1:** Wiek 60 lat, czyli dokładnie na granicy - nie przekracza 60, więc nie kwalifikuje się do oceny 2.

📌 Działka nr 2 - Stary Kobrzyńiec, dz. 169, gm. Brzuze, pow. rypiński

Lokalizacja: Stary Kobrzyńiec, gmina Brzuze. Powierzchnia **3,92 ha**. Działka o regularnym kształcie, dostęp drogą polną.

Drzewostan: czysta sosna (SO) w wieku **62 lata**, w fazie rębności. Miąższość: **1 106 m³**, tj. **282 m³/ha** - bardzo wysoka.

Oceny:

- **Miąższość - 2:** Przekracza próg 270 m³/ha - drzewostan dojrzały i zasobny.
- **Skład - 2:** 100% sosny - najbardziej pożądany skład z punktu widzenia gospodarki leśnej.
- **Powierzchnia - 2:** Działka poniżej 4 ha - optymalna dla rynku lokalnego (3,92 ha).
- **Wiek - 2:** 62 lata - przekracza próg 60 lat, drzewostan gotowy do użytkowania rębego.

📌 Działka wyceniana - 041205_2.0022.15, gm. Zofiewo, pow. rypiński, woj. kujawsko-pomorskie

Działka znajduje się w miejscowości **Zofiewo**, w gminie **Skrwilno**, na terenie **powiatu rypińskiego**, województwo kujawsko-pomorskie. Zlokalizowana jest w obrębie zdominowanym przez grunty leśne i rolne, bez zwartej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Otoczenie stanowią lasy prywatne i państwowe. Dostęp do nieruchomości możliwy jest drogami gruntowymi - brak bezpośredniego dostępu do drogi o nawierzchni utwardzonej. Powierzchnia działki wynosi **1,50 ha**.

Według uproszczonego planu urządzenia lasu (UPUL), na działce występują:

- **1,32 ha sosny (SO)** w wieku **35 lat**, o miąższości **224 m³ brutto** (ok. **170 m³/ha**),
- **0,18 ha świerka (SW)** w wieku **10 lat**, bez znaczącej miąższości - faza młodnika.

Bonitacja siedliskowa to **klasa I**, co świadczy o bardzo dobrych warunkach glebowych. Skład gatunkowy niejednorodny, z udziałem młodego świerka, co nie jest pożądane gospodarczo. Drzewostan jest relatywnie młody, daleki od wieku rębności, co obniża bieżącą wartość użytkową działki.

Oceny:

- **Miąższość - 1:** Wynosi 170 m³/ha.
- **Skład - 1:** Mimo dominującej sosny, domieszka brzozy dyskwalifikuje skład z uzyskania oceny 2. Tylko skład czysto sosnowy uzyskuje maksymalną ocenę.
- **Powierzchnia - 2:** Działka poniżej 4 ha - optymalna dla rynku lokalnego.
- **Wiek - 1:** 35 lat (drzewostan stosunkowo młody, niezdatny do użytkowania rębnego).

9.6. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej działki leśnej

Uwaga: ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wynikają z przybliżeń, natomiast obliczenia matematyczne w operacje wykonano z dużą dokładnością w programie Excel.

L P	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowan a na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo				Suma poprawek	Cena skorygowana
				Wiek drzewostanu	Skład gatunkowy	Miaższość	Powierzchnia		
1	16.11.2023	Gmina Rogowo, obręb 24 Stary Kobrzyniec	42 088,07 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 247,00 zł	45 335,07 zł	
3	20.11.2023	Gmina Rogowo, obręb 24 Stary Kobrzyniec	54 576,53 zł	-2 997,23 zł	-2 997,23 zł	-3 247,00 zł	0,00 zł	45 335,07 zł	
4	30.04.2025	Gmina Wąpielsk, obręb 12 Radziki Duże	49 384,41 zł	0,00 zł	0,00 zł	-3 247,00 zł	0,00 zł	46 137,41 zł	
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)									
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{p\bar{r}} = SC_p/n$		45 602,52 zł				
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P		1,50				
3	Współczynnik korekcyjny		K		1,00				
4	WARTOŚĆ RYNKOWA PO ZAOKRĄGLENIU		WR= C_{p\bar{r}}*P*K		68 404,00 zł				
5	SŁOWNIE		sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta cztery złote						

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Ostatecznie przyjęto, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 041205_2.0022.15, o powierzchni 1,5000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rypinie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WL1Y/00029643/4, wyznaczona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami, wynosi:

WARTOŚĆ DZIAŁKI LEŚNEJ OZN. NUMEREM 15 OBRĘB ZOFIEWO GMINA SKRWILNO	68 404,00 zł słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta cztery złote
--	--

Uzasadnienie:

Wycenę nieruchomości niezabudowanej sporządzono w oparciu o dane transakcyjne dotyczące obrotu nieruchomościami podobnymi. Wszystkie transakcje w bazie nieruchomości podobnych dotyczyły obrotu nieruchomościami leżącymi położonymi na terenie powiatu rypińskiego. Do bazy przyjęto wyłącznie nieruchomości o powierzchni przekraczającymi 1 ha.

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan oraz atrybuty cenotwórcze, które wyodrębniono w opracowaniu w oparciu o dogłębną analizę rynku. Uzyskana wartość 1 ha gruntu (**45 602,52 zł**) mieści się w empirycznym przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne, jednak jest - z uwagi na niekorzystne atrybuty cenotwórcze - niższa od średniej ceny jednostkowej nieruchomości podobnych (**47 089,45 zł**). W szczególności na wartość nieruchomości wpływają niekorzystne młody wiek drzewostanu (35 lat), mieszany skład gatunkowy (sosna i świerk) oraz niska miąższość.

W związku z cechami nieruchomości wycenianej uznano, że oszacowana kwota jest możliwa do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

11. WARUNKI I OGRANICZENIA

11.1. Wynik końcowy

Określona wartość jednostkowa nieruchomości znajduje się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

11.2. Warunki i ograniczenia

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do innych celów niż ten, dla którego zostało wykonane. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Wyceny dokonano po wizji lokalnej według stanu na dzień **02 lipca 2025 roku**, w poziomie cen na dzień oględzin. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do **14 lipca 2026 r.**, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane autorowi opracowania przez właścicieli w dniu wizji lokalnej.
4. W wycenie nie uwzględnia się obciążeń nieujawnionych w Księdze Wieczystej, o których nie poinformowano rzeczoznawcy majątkowego w czasie sporządzania wyceny.
5. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
6. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej opinii nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
7. Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT).

12. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Wydruk księgi wieczystej
- ✓ Uproszczony plan urządzenia lasu działki wycenianej
- ✓ Uproszczony plan urządzenia lasu działek przyjętych do bezpośrednich porównań
- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat zawiera 31 ponumerowanych stron oraz załączniki.

Operat szacunkowy sporządziła:

Agnieszka Marach-Andruszkiewicz
Rzeczoznawca majątkowy nr 7914



Bydgoszcz, dnia 15 lipca 2025 roku

STAROSTA RYPIŃSKI

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : rypiński
Jednostka ewidencyjna : 041205_2 SKRWILNO
Obręb : 0022 ZOFIEWO

Nr kancelaryjny :

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 07.07.2025

Jednostka rejestrowa : G.122

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział		
1	ARTUR SOSNOWSKI Rodzice:ROMAN,RYSZARDA ZOFIEWO 2A; 87-510 gmn. SKRWILNO;	Własność		1/1		
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
15	ZOFIEWO	las	LsV	1,50	1,50	KW WL1Y/ 00029643/4
Id działki: 041205_2.0022.15						

Ident. działek: _działki_budynku

Razem powierzchnia działek : 1,50 ha

Słownie : jeden ha. pięćdziesiąt ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.07.2025

Sporządził : Bogumiła Bettlejewska

07.07.2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Z up. Starosty Rypińskiego
mgr inż. Tomasz Sugalski
Geodeta Powiatowy
Kierownik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Nieruchomości
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



Signed by /
Podpisano przez:

Tomasz Sugalski

Date / Data:
2025-07-09 12:38

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	3
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	3
Numer działki	15				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, RYPIŃSKI, SKRWILNO, ZOFIEWO		
Sposób korzystania	LS - LASY				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WL1Y / 00020631 / 4, 1,5000 HA				

Obszar całej nieruchomości	1,5000 HA	Nr podstawy wpisu	3
----------------------------	-----------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I MAPA, 2011-02-01, STAROSTA RYPIŃSKI, RYPIN; 12-13 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./WL1Y/00003198/10/001, 2010-12-31 10:19:43, 2011-02-08-08.34.46.812927, NIE, 4-10 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARTUR SOSNOWSKI, ROMAN, RYSZARDA, 74060312836			1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA DAROWIZNY , 6691/2010, 2010-12-30, KATARZYNA GIŻEWSKA, RYPIN; 4-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1Y/00003198/10/001, 2010-12-31 10:19:43, 2011-02-08-08.34.46.812927, NIE, 4-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 306/10, 2010-12-07, SĄD REJONOWY W RYPINIE WYDZIAŁ I CYWILNY, RYPIN; 11 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1Y/00003198/10/001, 2010-12-31 10:19:43, 2011-02-08-08.34.46.812927, NIE, 4-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WL1Y / 1948 / 25 / 1 - 2025-06-04, 10:26:09 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	31
Numer wpisu	8		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 311/24 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ARTURA SOSNOWSKIEGO, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RYPINIE KAROLINĘ RUMIŃSKĄ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK ZAOCZNY SĄDU REJONOWEGO W RYPINIE Z DNIA 18-05-2017 ROKU, SYGNATURA AKT I C 559/16 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 17-07-2017 ROKU POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI Z DNIA 18-04-2023 ROKU, SYGNATURA AKT I CO 79/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 18-10-2023 ROKU		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 140244110	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
31	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 311/24, 2024-07-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RYPINIE KAROLINA RUMIŃSKA; 328 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1Y/00003095/24/001, 2024-07-26 13:07:00, 2024-08-02-12.08.00.693959, NIE, 323-326 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	60000,00 (SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI MAGTRANS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W RYPINIE WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY WSPÓŁPRACY HANDLOWEJ ZAWARTEJ DNIA 2 STYCZNIA 2012 ROKU ORAZ ANEKSU DO TEJ UMOWY Z DNIA 28 GRUDNIA 2012R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MAGTRANS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W RYPINIE, RYPIN, 34064011800000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			17, 18, 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	6721,39 (SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDZIESET DWADZIEŚCIA JEDEN 39/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD SIERNIA 2012 ROKU DO GRUDNIA 2012 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W BRODNICY, WARSZAWA, 000017756		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			20, 21, 22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	4984,10 (CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET OSIEMDZIESIĄT CZTERY 10/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD LIPCA 2012 ROKU DO LUTEGO 2013 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W BRODNICY, WARSZAWA, 000017756		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			23, 24, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	826,33 (OSIEMSET DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 33/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FGŚPR ZA OKRES OD LIPCA 2012 ROKU DO GRUDNIA 2012 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W BRODNICY, WARSZAWA, 000017756		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			27, 28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	54640,50 (PIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI 50/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT V GNC 733/16, WYDANYM W DNIU 11.08.2016R. PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ZAOPATRZONYM W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 15.11.2021R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO DANE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO Z UNIVERSE 3 NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NA JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 521375337		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ, 524/2013, 2013-02-08, ALEKSANDER GIŻEWSKI, RYPIN; 25-26 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1Y/00000520/13/001, 2013-02-11 11:03:52, 2013-02-27-11.09.36.143220, NIE, 25-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4560214002320, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 214 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1Y/00003174/18/001, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

18	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4560214002321, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 215 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00003174/18/001, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
19	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4560214000594, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 216 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00003174/18/001, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
20	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4560214002323, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 217 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00003174/18/002, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
21	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4560214002326, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 218-219 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00003174/18/002, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
22	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4560214002326, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 220-221 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00003174/18/002, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
23	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4560214002326, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 222 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00003174/18/003, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
24	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4560214002326, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 223-224 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00003174/18/003, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
25	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1560214000595, 2014-08-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 225 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00003174/18/003, 2018-10-23 10:21:00, 2019-01-10-13.15.26.332735, NIE, 209-211 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
27	<p>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI, V GNC 733/16, 2016-08-11, SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WŁOCŁAWEK; 260-262 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00001094/22/001, 2022-03-08 10:14:00, 2022-07-05-12.32.48.325379, NIE, 249-253 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
28	<p>WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO, NR 9367645, 2023-07-03, JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 276, 288 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WL1Y/00002658/23/001, 2023-07-24 12:32:00, 2023-11-30-11.16.18.732694, NIE, 274-275, 279 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

Powrót

Urząd Powiatowe
Rypinie

Gmina
Rogowo

Obręb
Stary Kobrzyniec

Uproszczony Plan Urządzenia Lasu

zrządzony dla lasów stanowiących własność osób fizycznych i wspólnot gruntowych

obowiązujący na okres 01.01.2021-31.12.2030

Stary Kobrzyniec

Wykonany na podstawie umowy z dnia
Powiatem Rypińskim

18.02.2020 pomiędzy:

, a firmą TAXUS Jarosław Kostecki w Lublinie.

TAXUS
mgr inż. Jarosław Kostecki
20-600 Lublin, ul. Żana 59A
NIP 712-164-15-66, REG. 4211001111
kom. 661 071 145

2021

Rejestr działek leśnych i gruntów do zalesienia wg właścicieli

Obszr ewidencyjny: 04/12/032/0024 - STARY KOBRYNIEC. Stan na: 01.01.2017. Data ostatniej modernizacji ewidencji gruntów: 01.01.2017

Nr w rej gruntów	Nazwisko i imię Adres właściciela Współwłaścicieli udział	Nr działki	Użytek ew.	Oddz, poddz	Opis wydzielenia								Wskazania gospodarcze				Wykonanie
					R. pow	Kat. ochr.	Gat.	Wiek	Bonit.	Powierzchnia [ha]	Pow. gr. do zales. [ha]	Miąższość [m3] brutto	Rodz. zabiegu	Pow [ha]	Miąższość [m3]	Brutto/ Netto	
3		179	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
			LsV	5-g		SO	55	I	1,8013		477	TP	1,8013	95/81			
				5-h		SO	40	I	0,1946		39	TW	0,1946	8/7			
				5-j		SO	50	I	0,8427		180	TP	0,8427	27/23			
				5-k		SO	55	I	1,0999		291	TP	1,0999	58/49			
				5-l		BRZ	54	I	1,1685		250	TP	1,1685	38/32			
				5-r		SO	62	II	1,4030		396	TP	1,4030	79/67			
			LsV	1-f		SO	57	I	6,5100	0,0000	1633			305/259			
									0,1025		23	TP	0,1025	3/3			
			LsV	3-o		SO	57	I	0,1025	0,0000	23			3/3			
									1,1600		268	TP	1,1600	40/34			

Nr w rej gruntów	Nazwisko i imię Adres właściciela Współwłaścicieli udział	Nr działki	Użytek ew.	Oddz, poddz	Opis wydziałenia							Wskazania gospodarcze			Wykonanie	
					R. pow	Kat. ochr.	Gat.	Wiek	Bonił.	Powierzchnia [ha]	Pow. gr. do zales. [ha]	Miąższość [m3] brutto	Rodz. zabiegu	Pow [ha]		Miąższość [m3]
1	[udział: 1/1]	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		194	LsVI	5-z	D-STAN		SO	49	II	0,2383		47	TP	0,2383	109	
		203	LsV	4-r	D-STAN	HAL	SO	77	II	0,1117		79	ODN-HAL	0,1117		
							SO			0,3419			CW	0,1117		
							SO	52	I	0,1781		44	IB	0,3419	796/7	
							SO						ODN-ZRB	0,3419		
							SO						PIEL	0,3419		
							SO						CW	0,3419		
							SO						TP	0,1781	9/8	
		165	LsVI	3-c	D-STAN		SO	55	II	0,9100	0,0000	180			100/86	
							SO			2,7291		535	TP	2,7291	80/88	
							BRZ	25	II	0,3632		30	TW	0,3632	4/3	
							SO	55	II	0,2547		34	TP	0,2547	3/3	
							SO	55	I	0,5230		139	TP	0,5230	26/24	
		169	LsV	3-m	D-STAN		SO	62	I	3,8700	0,0000	738			115/98	
							SO			3,9200		1106	TP	3,9200	222/189	
										3,9200	0,0000	1106			222/189	

Rejestr działek leśnych i gruntów do zalesienia

Obręb ewidencyjny: 04/12/032/0024 - STARY KOBRZYNIĘC, Stan na: 01.01.2017, Data ostatniej modernizacji ewidencji gruntów: 01.01.2017

Nr w rej gruntów	Nazwisko i imię Adres właściciela Współwłaścicieli udział	Nr działki	Użytek ew.	Oddz, poddz	Opis wydzielenia					
					R. pow	Kat. ochr.	Gat.	Wiek	Bonit.	Powierzchnia [ha]
		3	4	5	6	7	8	9	10	11
		179	LsVI	5-g	D-STAN		SO	55	I	1,8010
				5-h	D-STAN		SO	40	I	0,194
				5-j	D-STAN		SO	50	I	0,84
				5-k	D-STAN		SO	55	I	1,0
				5-l	D-STAN		BRZ	54	I	1
				5-r	D-STAN		SO	62	II	
				LsV	1-f	D-STAN		SO	57	I
				LsV	3-o	D-STAN		SO	57	I

Rejestr działek leśnych i gruntów do zalesienia

UPROSZCZONY PLAN URZĄDZENIA LASU

DLA LASÓW NIESTANOWIĄCYCH WŁASNOŚCI SKARBU PAŃSTWA

w Obrębie ewidencyjnym

RADZIKI DUŻE

gmina WĄPIELSK

powiat RYPIŃSKI

STAN NA 15. 06. 2018 r.

okres obowiązywania od dnia 01.01. 2019 r. do dnia 31.12. 2028 r.

WYKONAWCA:

**PRO-LAS Weremijewicz sp.j.
ul. Elewatorska 11/1
15-620 Białystok**

STAROSTWO POWIATOWE
w RYPINIE
ul. Warszawska 38
87-500 RYPIN

**ZATWIERDZONO
ZARZĄDZENIEM NR 1/2019
STAROSTY RYPIŃSKIEGO
Z DNIA 04 STYCZNIA 2019 r.**

Z up. STAROSTY


mgr Tomasz Micha
KIEROWNIK
Wydział Studiów i K



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Ma Wartość Agnieszka Marach-
Andruszkiewicz**

85-864 Bydgoszcz, ul. Modrakowa 50 / 42

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017042

zgodne 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. poz. 805)

na okres: 27/08/2024 - 26/08/2025

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 914.00 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

