

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej niezabudowanej**

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Wigańcicach na działce nr 324, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 1,2500 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00044969/1.

Nr sprawy

KM 773/19

Oszacowana wartość rynkowa

Wartość rynkowa działki nr 324 (o pow. 1,2500 ha) wynosi:

$W_N = 76\,300\text{ zł}$

słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych

Autor operatu

**mgr inż. Tomasz Ciechanowski
(nr upr. 4674)**

*Miejscowość i data
sporządzenia operatu*

Ząbkowice Śląskie, dnia 5 marca 2020r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Wigańcicach na działce nr 324, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 1,2500 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00044969/1.
Opis przedmiotu wyceny:	Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Wigańcice, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 324, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 1,2500 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Wigańcic, w otoczeniu gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości bardzo dobra – bezpośrednio z drogi asfaltowej. Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu płaskim, niestwarzający ograniczeń w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości. Działki gruntu posiadają zróżnicowane powierzchnie gruntu: od małych do dużych. Działki położone są na terenie o małym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest nasycony zielenią. Działka ma regularny kształt, zbliżony do kwadratu. Teren działki płaski na całej powierzchni, zagospodarowany, na całej powierzchni użytkowany rolniczo. Dojazd do przedmiotowej działki zapewniony bezpośrednio z asfaltowej działki nr 180. Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w bliskiej odległości od wycenianej działki. Przez całą szerokość frontową działki przebiega sieć telekomunikacyjna.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	Wartość rynkowa działki nr 324 (o pow. 1,2500 ha) wynosi: $W_N = 76\ 300\ \text{zł}$ słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych
Data określenia wartości:	5 marca 2020 roku
Data sporządzenia operatu:	5 marca 2020 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu.....	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu.....	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	10
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych.....	10
7.1. Informacje ogólne i definicja rynku.....	10
7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o przeznaczonych pod zabudowę	10
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości.....	14
8.1. Rodzaj określonej wartości	14
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	14
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	15
9.1. Parametry wyceny	15
9.2. Wycena nieruchomości.....	16
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	17
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	17
12. Załączniki	18

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Wigańcice na działce nr 324, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 1,2500 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00044969/1.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej w nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr KM 773/19 z dnia 20 listopada 2019r. zawarte pomiędzy:

- a) *Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, a*
- b) *autorem operatu Tomaszem Ciechanowskim zamieszkałym w Ząbkowicach Śl. przy ul. B. Chrobrego 6B*

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 459, 933, 1132),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 15 stycznia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 121)
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami)
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami)
- 5) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z z późniejszymi zmianami),
- 6) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 1263).
- 7) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych z dnia 7 kwietnia 2009r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWS oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00044969/1 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości.
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 324, położonej w Wigańcicach, obręb 0027, z dnia 5 grudnia 2019r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa ewidencyjna w skali 1:2000 dla działki nr 324, położonej w Wigańcicach, obręb 0027, z dnia 5 grudnia 2018r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ziębice – uchwała Rady Miasta i Gminy Ziębice Nr XXXII/231/01 z dnia 27 kwietnia 2001 r..
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 4 marca 2020 roku.
- ✓ Analiza rynku w oparciu o informacje z własnych analiz rynkowych oraz ceny gromadzone w ramach własnej bazy danych na podstawie zasobu danych transakcyjnych zgromadzonego w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich;

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 05-03-2020 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 05-03-2020 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 05-03-2020 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 04-03-2020 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 04-03-2020 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00044969/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00044969/1 z dnia 5 marca 2020 roku, godz.14:05:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Wigańcice, gmina Ziębice, Nr działki: 324 – nieruchomość bez zabudowań, Obszar: 1,2500 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Anna Bartków córka Jana i Heleny oraz Piotr Bartków syn Edwarda i Marii na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III **PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki w dziale: brak wpisu

Roszczenie: roszczenie na rzecz Spółki Zakłady Rolne "Siecieborowice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z Siedzibą w Siecieborowicach Regon 930544993, o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 638/19 należącej do dłużników Piotr Bartków, Anna Bartków na podstawie wniosku wierzyciela Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach, 55-200 Oława, Siecieborowice 7a.

Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. w Siecieborowicach (Km 679/19).

Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach (Km 773/19).

Dział IV **HIPOTEKA**

Wzmianki w dziale: REP.C./NOTA/317407/17 - 2017-04-26, 17:54:17.

Hipoteka umowna łączna na kwotę 1600000,00 (jeden milion sześćset tysięcy) zł, zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, roszczeń o odsetki i należności ubocznych, umowa pożyczki z dnia 26.04.2017 r.. Księga współobciążona: SW1Z/00058010/5 oraz SW1Z/00067195/1. Wierzyciel hipoteczny: wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach;

Hipoteka umowna łączna na kwotę 10000000,00 (dziesięć milionów) zł, zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, roszczeń o odsetki i należności ubocznych, umowa pożyczki z dnia 17.07.2012 r., umowa pożyczki z dnia 27.08.2012 r. oraz aneksy do tych umów z dnia 26.04.2017 r.. Księga współobciążona: SW1Z/00058010/5 oraz SW1Z/00067195/1. Inne informacje: niniejsza hipoteka jest hipoteką łączną z hipoteką wpisaną w księdze wieczystej nr WRIT/38110/7 i nr WR1T/00038109/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Strzelinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Wierzyciel hipoteczny: wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach;

Oznaczenia nieruchomości oraz weryfikacji jej stanu prawnego przedstawionego w treści księgi wieczystej dokonano na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów

Jednostka ewidencyjna		022406_5, Ziębice – obszar wiejski,					
Obręb		Bartków Piotr (Edward, Maria) Barków Anna (Jan, Helena)					
Właściciel		Bartków					
Stan z dnia		2019-12-05					
Ark.	Działka	Pow.	Położenie	Opisy użytków	Pow.	KW	Jedn. rej
1	324	1,2500	WIGAŃCICE	RIIlb	1,2500	SW1Z/00044969/1	G.104
Razem		1,2500					

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada ostrzeżenia w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz Spółki Zakłady Rolne "Siecieborowice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z Siedzibą w Siecieborowicach, nieruchomość posiada obciążenia hipoteczne w dziale IV. W dziale IV wpisana jest również wzmianka.
- Stan prawny przedstawiony w zapisach ewidencji gruntów jest zgodny ze stanem w księdze wieczystej.

- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zleceniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, że przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Gmina Ziębice położona jest w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, na Przedgórzu Sudeckim. Centrum gminy zajmuje Wysoczyzna Ziębicka (250-300 m n.p.m.), falista równina, którą przecina dolina Oławy. W północnej części gminy znajduje się obszar chronionego krajobrazu, obejmujący fragment Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich. Gmina Ziębice jest osiemną co do wielkości jednostką administracyjną województwa i zajmuje powierzchnię 222,4 km² (ok. 1 % powierzchni województwa dolnośląskiego). Powierzchnia obszarów wiejskich wynosi 207,3 km² tj. 93 % ogólnej powierzchni gminy. Klimat lokalny jest zróżnicowany (solarny, wilgotny). Obszar miasta to 15 km². Obszary wiejskie stanowią 93 % ogólnej powierzchni gminy. W gminie udział użytków rolnych wynosi 79,3 %, lasów 11,5 %. W układzie przestrzennym gmina Ziębice swoim zasięgiem obejmuje 30 miejscowości: jedno miasto - Ziębice oraz 29 sołectw. Gmina Ziębice posiada tradycje rolnicze. W przeszłości znaczącą rolę odgrywały złoża surowców mineralnych - glinki do produkcji kamionki. Ważnym zasobem naturalnym są lasy, intensywnie wykorzystywane gospodarczo. Na terenie gminy znajdują się duże kompleksy leśne objęte ochroną krajobrazową. Administracyjnie gmina Ziębice jest częścią powiatu ząbkowickiego i od północy graniczy z gminą Strzelin od północno-wschodniej strony z gminą Przeworno, od południowo-wschodniej i południa z gminami Kamiennik i Paczków (woj. opolskie), od zachodu z gminami Kamieniec Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie i Ciepłowody.



Ilustracja 1 Lokalizacja miejscowości - źródło www.google.maps.pl (materiał poglądowy)

Okolo 80 % powierzchni gminy Ziębice wykorzystywana jest rolniczo. Większość pozostałego arealu stanowią użytki zielone. Największy ich obszar znajduje się wzdłuż rzeki Oławy. Potencjał glebowy jest wysoki, ponad połowa gruntów należy do klasy I-III, gleby mają odczyn lekko kwaśny i dużą zawartość fosforu, potasu i magnezu. Gospodarstwa prywatne są niewielkie. Ponad 85% to gospodarstwa nie przekraczające 15 ha., chociaż średnia wielkość gospodarstw rolniczych w gminie przekracza średnią krajową.

Gospodarstwa na terenie gminy charakteryzują się stosunkowo wysokim stopniem mechanizacji. W ostatnim czasie nastąpiło duże rozwarstwienie w dochodach pomiędzy gospodarstwami o dużym i małym areale. Zjawisko to spowodowane jest wysokimi kosztami produkcji, które szacowane są na poziomie 90 %. Niewielka część produkcji, głównie owoców i warzyw, sprzedawana jest na targowisku w Ziębicach oraz na targowiskach w innych miastach np. Wrocławiu i Kłodzku. W planie rozwoju województwa dolnośląskiego gmina Ziębice wchodzi w skład regionu intensywnego rolnictwa. W świetle najnowszych badań gmina dysponuje ogromnym potencjałem rozwojowym w postaci dużej liczby ludności wiejskiej w wieku produkcyjnym (dwa razy więcej niż dzieci, młodzieży, emerytów i rencistów). W październiku 2005 r liczba ludności z terenów wsi wynosiła 9 080 osób, z czego 1230 osób (13, 5 %) utrzymywało się głównie z własnego gospodarstwa. Wskaźnik waloryzacji gleb wynosi 75,5 pkt, przy czym gleby najlepszej jakości występują w Czerńcicach, Rososzniczy, Lipie, Krzelkowie, Henrykowie, Wadochowicach i Jasienicy, a najłabsze w Nowym Dworze, Skalicach, Kalinowicach Dolnych, Kalinowicach Górnych, Wigancicach, Dębowcu i w Lubnowie.

Wskaźnik lesistości w gminie wynosi 12,9 % i jest o 15% niższy niż średnia wartość lesistości w kraju. Szacuje się, że na terenie gminy występuje 190 ha odłogów. Mankamentem jest wysoka erozja wodna zwłaszcza na terenach pagórkowatych – po obfitych deszczach i roztopach tworzą się bardzo duże spływy wody – podatność na to zjawisko występuje na 27% gruntów na terenie gminy. Drogi transportu rolnego liczą 765 km, z tego asfaltowe i utwardzone to 131 km, nieutwardzone to 483 km, natomiast ok. 150 km dróg rolnych, w wyniku eksploatacji gruntów zostało zaoranych.

Powierzchnia użytków rolnych	17998 ha
Grunty orne	16153 ha
Sady	108 ha
Łąki	784 ha
Pastwiska	953 ha
Lasy i grunty leśne	2591 ha
Pozostałe grunty i nieużytki	1635 ha

Struktura rolnictwa gminy Ziębice w 2005 r. - dane GUS:

Wigańcice jest niewielką wsią położoną w południowej części gminy Ziębice. Wigańcice to wieś typowo rolnicza.

5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Wigańcice, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 324, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 1,2500 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Wigańcic, w otoczeniu gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości bardzo dobra – bezpośrednio z drogi asfaltowej.

Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu płaskim, niestwarzający ograniczeń w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości. Działki gruntu posiadają zróżnicowane powierzchnie gruntu: od małych do dużych. Działki położone są na terenie o małym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest nasycony zielenią.

Działka ma regularny kształt, zbliżony do kwadratu. Teren działki płaski na całej powierzchni, zagospodarowany, na całej powierzchni użytkowany rolniczo. Dojazd do przedmiotowej działki zapewniony bezpośrednio z asfaltowej działki nr 180. Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w bliskiej odległości od wycenianej działki. Przez całą szerokość frontową działki przebiega sieć telekomunikacyjna.



Ilustracja 2 Lokalizacja działki nr 3/1 – źródło: geoportal.gov.pl



Zdjęcie nr 3. Widok drogi dojazdowej.



Zdjęcie nr 4. Widok działki.



Zdjęcie nr 5. Widok działki.



Zdjęcie nr 6. Widok działki.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ziębice – uchwała Rady Miasta i Gminy Ziębice Nr XXXII/231/01 z dnia 27 kwietnia 2001 przedmiotową nieruchomość określa jako teren 6/6a – tereny proponowane gospodarczo-przemysłowe (w tym przemysł wydobywczy)

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych

7.1. Informacje ogólne i definicja rynku

Nieruchomość podlegająca wycenie to grunt niezabudowany przeznaczony w studium jako teren rolniczy. Biorąc pod uwagę powyższe, dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące parametry rynku:

- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele budowlane (działki przeznaczone pod zabudowę mieszkalną i zabudowę gospodarczo-przemysłową);
- obszar rynku – rynek lokalny, obszar wiejski gminy Ziębice;
- okres badania cen – od marca 2018 r. do dnia sporządzenia wyceny

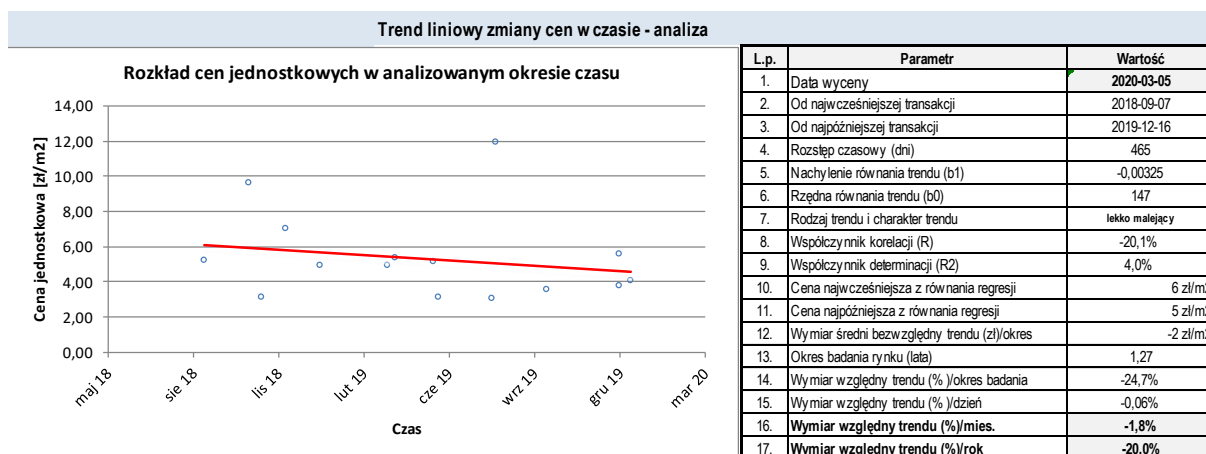
7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o przeznaczonymi pod zabudowę

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Poziom cen jednostkowych względem czasu przedstawiał się następująco:

Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	-20,0%
Błąd średni określenia wartości trendu	27,1%
Przedział ufności trendu ($\pm$ % /rok)	41,4%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-61,4%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	27,3%

wartość współczynnika regresji trendu	-0,003
błąd współcz. regresji $Se(b_1)$	0,004
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,7396
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	13
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,530
p-value (prawdopodob. popeln. błędu I-go rodzaju)	47,269%



Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 47% prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o nieistotności występowania trendu zmiany cen. W związku z powyższym oraz na podstawie aktualnego stanu rynku, którego ogólnie określa się jako stabilny w badanym okresie zdecydowano o niedokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

Nachylenie linii trendu (a)	-0,00325
Rzędna równania trendu (b)	147
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	2020-03-05
Aktualizować ceny	nie

Data min	2018-09-07
Data max	2019-12-16
Ilość miesięcy	15
Ilość transakcji	15

7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Ich ceny jednostkowe nie poddano korekcie ze względu na upływ czasu.

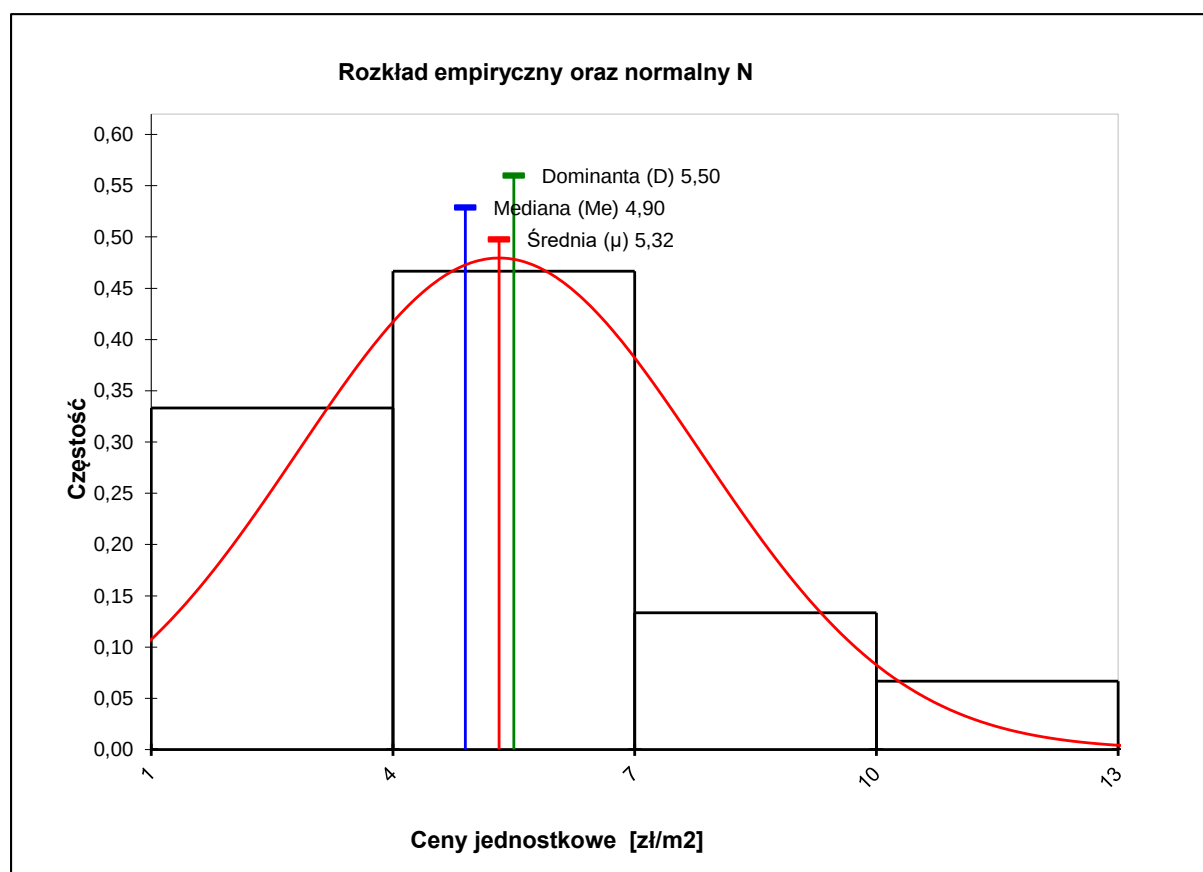
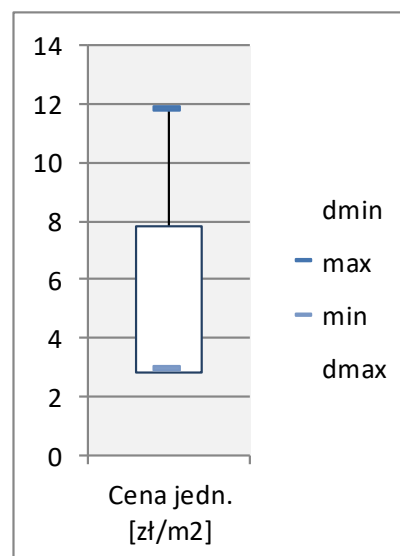
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia (m2)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m2)
1	2018-09-07	3427/18	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	2902	15000	5,17
2	2018-10-26	7051/18	Ziębice - obszar wiejski	Nowina	13600	130000	9,56
3	2018-11-09	4413/18	Ziębice - obszar wiejski	Czerńczyce	10400	32000	3,08
4	2018-12-05	4810/18	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	2853	20000	7,01
5	2019-01-11	189/19	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	9100	44100	4,85
6	2019-03-26	1301/19	Ziębice - obszar wiejski	Nowina	31685	155212	4,90
7	2019-04-03	2099/19	Ziębice - obszar wiejski	Nowina	3000	16000	5,33
8	2019-05-15	2354/19	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	39232	200896	5,12
9	2019-05-21	3300/19	Ziębice - obszar wiejski	Raczyce	6500	20000	3,08
10	2019-07-18	3267/19	Ziębice - obszar wiejski	Lubnów	9100	27000	2,97
11	2019-07-22	3357/19	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	4214	50000	11,87
12	2019-09-16	1704/19	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	2400	8500	3,54
13	2019-12-03	6344/19	Ziębice - obszar wiejski	Witostowice	3904	14556	3,73
14	2019-12-03	6351/19	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	7724	42830	5,55
15	2019-12-16	6647/19	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	2994	12000	4,01

Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich oraz samodzielnego badania rynku.

Poniżej (histogram) rozkładu normalnego częstości występowania cen:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 2,82 zł/m² do 7,81 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 4,06 zł/m² a 6,58 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 47%, co potwierdza małą płynność rynku oraz duże zróżnicowanie cech rynkowych.

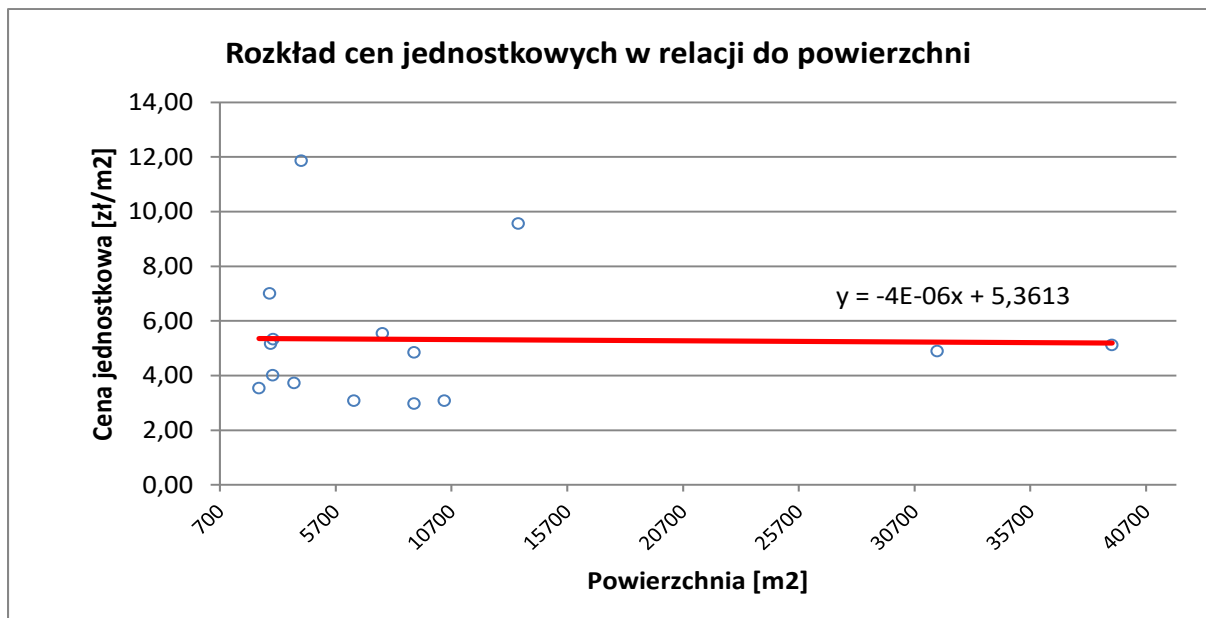
Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	2,97
Max	11,87
Średnia (μ)	5,32
Mediana (Me)	4,90
Dominanta (D)	5,50
Odchyl. standardowe	2,50
Wsp. zmienności (σ/μ)%	47%
Ile obserwacji	15
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	1,26
Przedział średniej	4,06 min
	6,58 max
Typowy przedział zmienności	2,82 min
	7,81 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 0,30%), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miara asymetrii			
Średnia - mediana	0,418	Skośność	1,67
Średnia - dominanta	-0,182	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,073
Średnia - mediana (%)	7,90%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,167
Średnia - dominanta (%)	3,40%		

Poniżej wykres cen jednostkowych w relacji do powierzchni:



Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemną korelację pomiędzy powierzchnią gruntu, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ powierzchni na cenę jednostkową. Korelacja ma wymiar ujemny.

7.2.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

Cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się ceny przyjęto na podstawie kilku czynników:

- własnych analiz rynku lokalnego pod kątem wpływu na cenę
- danych uzyskanych na podstawie badania preferencji przeprowadzanych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych
- analizy istotności poszczególnych cech rynkowych w próbie nieruchomości porównawczych

Wyodrębniono zatem następujące cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się cen w analizowanym obszarze rynku. Cechy te mają charakter obiektywny.

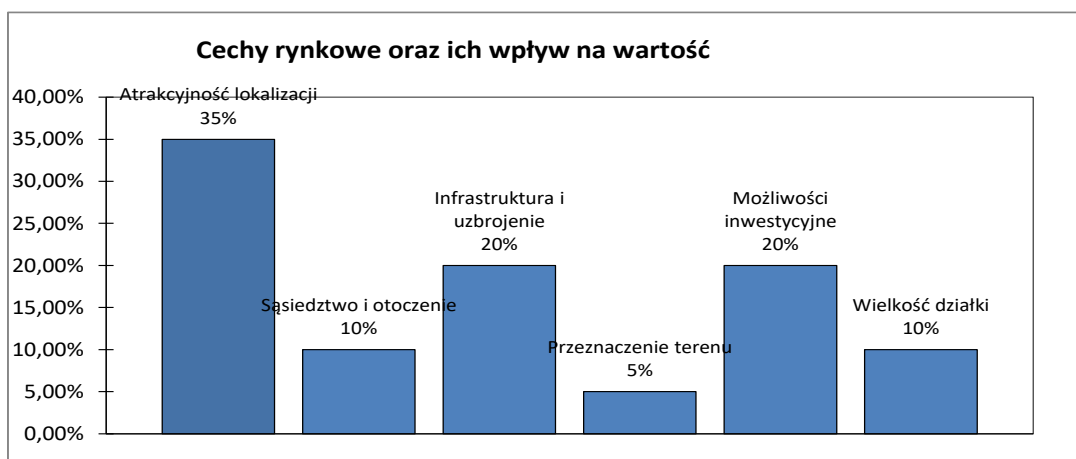


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku dokonano określenia katalogu cech rynkowych kształtujących wartość nieruchomości w danym segmencie rynku.

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	35%	0 - 2	lokalizacja nieruchomości względem dostępności komunikacyjnej, położenie w pobliżu aglomeracji miejskich, rodzaj i charakter zabudowy sąsiedniej,
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0 - 2	stopień zagospodarowania okolicy, stopień natężenia hałasu, stopień natężenia ruchu ulicznego, walory krajobrazowe i przyrodnicze
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0 - 2	stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępność komunikacyjna
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	5%	0 - 2	przeznaczenie w MPZP, studium uwarunkowań,
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	20%	0 - 2	możliwości inwestycyjne działki, ograniczenia w zabudowie, kształt itp.
Cecha 6	Wielkość działki	10%	2400 - 39232	parametry geometryczne działki

Tabela. Definicja cech rynkowych

8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

8.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z celem oraz zakresem wyceny wynikającym z przepisów prawa oraz zlecenia, dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości bliżej określonej w punkcie 1. niniejszego opracowania. Wartość rynkowa przedstawia kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania poniższej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”:

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w **podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej**.

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) *Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*

- 2) Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
- 3) Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.

Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Przy zastosowaniu tej metody procedura postępowania wg noty interpretacyjnej NI.1 jest następująca:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$),
- określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}}, C_{\max}/C_{\text{śr}}]$,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \cdot P$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena jednostkowa (zł/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,
 U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,
 P – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m²),

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Parametry wyceny

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	2,97
2	Średnia	μ	5,32
3	Maksymalna	Max	11,87
4	Mediana	Med.	4,90
5	Dominanta	Dom	5,50
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,558
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,034
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	2,232
9	Ilość cech	IC	6
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,395
11	Odchylenie standardowe	σ	2,496
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	8,900
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	47%

Tabela. Parametry wyceny

9.2. Wycena nieruchomości

9.2.1. Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz cech skrajnych

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7.3. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje			Wyceniany	Cmin = 2,97 - id:10	Cmax = 11,87 - id:11	
A	Data transakcji		-	2019-07-18	2019-07-22	
B	Źródło notar.		Nie zdefiniowano	3267/19	3357/19	
C	Powiat		ząbkowski	ząbkowski	ząbkowski	
D	Gmina		Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
E	Miejscowość		Wiąganie	Lubnów	Nowy Dwór	
F	Powierzchnia		12500	9100	4214	
Cechy rynkowe			Waga	Wyceniany	Cmin = 2,97 - id:10	Cmax = 11,87 - id:11
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji		35%	1	0,5	2
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie		10%	1	0,5	2
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie		20%	1	0	2
Cecha 4	Przeznaczenie terenu		5%	1	2	2
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne		20%	2	2	1,5
Cecha 6	Wielkość działki		10%	12500	9100	4214

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

9.2.2. Oszacowanie wartości działki

Nieruchomość wyceniana, na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	35%	stymulanta	0 - 2	1	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	stymulanta	0 - 2	1	Dobre sąsiedztwo i otoczenie
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	stymulanta	0 - 2	1	Częściowe uzbrojenie w sąsiedztwie, dogodny dojazd
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	5%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętne możliwości w studium
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	20%	stymulanta	0 - 2	2	Brak ograniczeń w zainwestowaniu gruntu
Cecha 6	Wielkość działki	10%	destymulanta	2400 - 39232	12500	Cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max- min	średnia atrybutu	wyceniany			
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	35%	0,195	0,781	0,586	0	2	2	0	1	0,488	0,350	
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0,056	0,223	0,167	0	2	2	0	1	0,140	0,100	
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0,112	0,446	0,334	0	2	2	0	1	0,279	0,200	
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	5%	0,028	0,112	0,084	0	2	2	0	1	0,070	0,050	
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	20%	0,112	0,446	0,334	0	2	2	0	2	0,446	0,320	
Cecha 6	Wielkość działki	10%	0,056	0,223	0,167	2400	39232	36832	9973,867	12500	0,177	0,127	
		100%	0,559	2,231	1,672						Suma wsp.	1,600	1,147

średnia:	5,32 zł
współczynnik korygujący:	1,147
Cena jedn. [zł/m2]:	6,10 zł

sześć 10/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 324 o powierzchni 1,2500 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m2]	6,10
Ilość jednostek	12500
Wartość [zł]	76 250
słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt 00/100	
Wartość zaokr [zł]	76 300
słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Wigańcicach na działce nr 324 o pow. 1,2500 ha na dzień 5 marca 2020r. wynosi:

$$W_N = 76\ 300\ \text{zł}$$

słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych

Wynik końcowy ustalający wartość rynkową prawa własności do nieruchomości uzyskano stosując podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej, jako metodę wyceny najbardziej adekwatną do założonego celu wyceny i zasobu dostępnych informacji, jakimi dysponowano przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

Do procesu wyceny przyjęto dane od marca 2018 roku. Po wstępnej analizie danych nie stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

Określona w wyniku szacowania wartość rynkowa prawa własności nieruchomości mieści się w granicach cen możliwych do uzyskania na rynku lokalnym.

Prognozowany okres sprzedaży szacowanej nieruchomości przyjęto na poziomie ok. 6-7 miesięcy.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą prawa do nieruchomości.

- 2) *Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu jego wykonania, a w szczególności wykorzystania w innym celu, aniżeli został on sporządzony.*
- 3) *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami, a także ze stanem faktycznym i prawnym.*
- 4) *Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu określonego w opracowaniu.*
- 5) *Podstawę do określenia stanu prawnego prawa własności do nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.*
- 6) *Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszystkie materiały źródłowe udostępnione przez zleceniodawcę są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.*
- 7) *Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.*
- 8) *Sporządzający niniejszy operat szacunkowy oświadcza, że nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym i służbowym z właścicielem nieruchomości, nie jest zatrudniony przez zleceniodawcę, otrzymuje wynagrodzenie za sporządzenie operatu szacunkowego stosownie do niezbędnego nakładu czasu pracy i wynagrodzenie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wartości szacowanego prawa.*

12. Załączniki

Protokół badania SW1Z/00044969/1

załącznik nr 1

Informacja z rejestru gruntów

załącznik nr 2

Kopia mapy ewidencyjnej

załącznik nr 3

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 5 marca 2020 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00044969/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00044969/1 z dnia 5 marca 2020 roku, godz.14:05:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Wigańcice, gmina Ziębice, Nr działki: 324 – nieruchomość bez zabudowań, Obszar: 1,2500 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Anna Bartków córka Jana i Heleny oraz Piotr Bartków syn Edwarda i Marii na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu Roszczenie: roszczenie na rzecz Spółki Zakłady Rolne "Siecieborowice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z Siedzibą w Siecieborowicach Regon 930544993, o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 638/19 należącej do dłużników Piotr Bartków, Anna Bartków na podstawie wniosku wierzyciela Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach, 55-200 Oława, Siecieborowice 7a. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. w Siecieborowicach (Km 679/19). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach (Km 773/19).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: REP.C./NOTA/317407/17 - 2017-04-26, 17:54:17. Hipoteka umowna łączna na kwotę 1600000,00 (jeden milion sześćset tysięcy) zł, zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, roszczeń o odsetki i należności ubocznych, umowa pożyczki z dnia 26.04.2017 r.. Księga współobciążona: SW1Z/00058010/5 oraz SW1Z/00067195/1. Wierzyciel hipoteczny: wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach; Hipoteka umowna łączna na kwotę 10000000,00 (dziesięć milionów) zł, zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, roszczeń o odsetki i należności ubocznych, umowa pożyczki z dnia 17.07.2012 r., umowa pożyczki z dnia 27.08.2012 r. oraz aneksy do tych umów z dnia 26.04.2017 r.. Księga współobciążona: SW1Z/00058010/5 oraz SW1Z/00067195/1. Inne informacje: niniejsza hipoteka jest hipoteką łączną z hipoteką wpisaną w księdze wieczystej nr WRIT/38110/7 i nr WR1T/00038109/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Strzelinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Wierzyciel hipoteczny: wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach;

Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.1737.2019

Strona 1 z 1

JAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05.12.2019 11:23:58 według stanu na dzień: 05.12.2019 11:23

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

Jednostka ewidencyjna: **022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski**

Obwód ewidencyjny: **Nr 0027, Wigańcice**

Jednostka rejestrowa: **G104 KW 44969**

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
wspólność ustawowa 1/1 własność	Bartków Piotr (Edward, Maria) adres: ul. Ziębicka 10, 57-217 Przewomo Bartków Anna (Jan, Helena) adres: ul. Ziębicka 10, 57-217 Przewomo

Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
324	1	1.2500	R111b	1.2500	KW 44969	Wigańcice	022406_5.0027.324

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 1.2500 ha

Z up. STAROSTY
Monika Kozłowska-Sowa
Inspektor
w Powiatowym Urzędzie Dokumentacji
Gdańsk
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

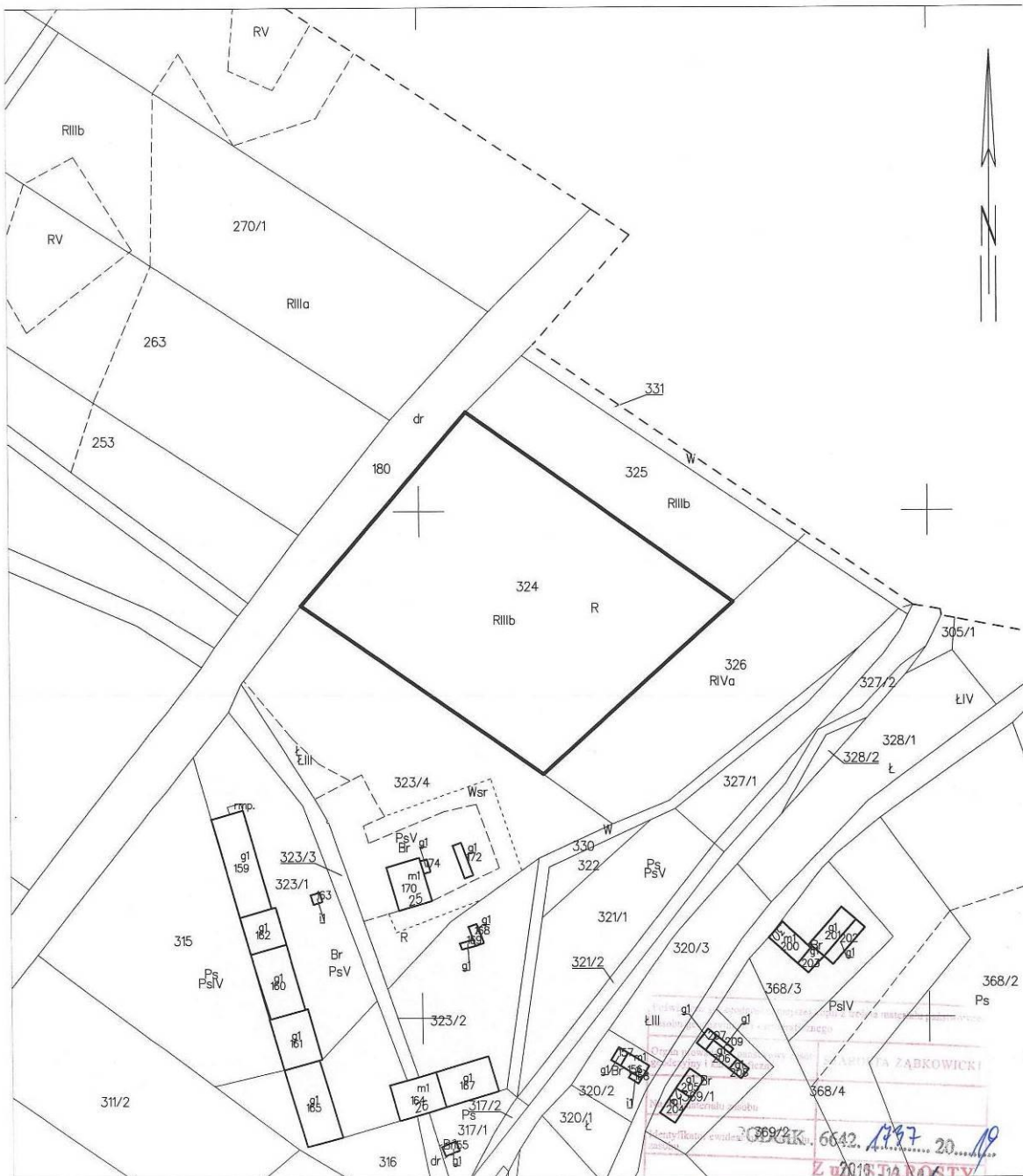
Załącznik nr 3

Nr kanc. PODGIK.6642.1737.2019

Województwo: dolnośląskie
Powiat: ząbkowski
Jednostka ewidencyjna: 022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski
Obręb: 0027, Wigańcice
Działka: 324

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1:2000



Ząbkowice Śląskie dn. 05.12.2019
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Data wydruku: 05.12.2019
Monika Kozłowska-Sowa
Inżynier
w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Geodezyjno-Kartograficznej