

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości  
gruntowych niezabudowanych**

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	<p>Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe położone w Wigańcicach na działkach 53, 63, 197, 201/1, 218/2, 220/1, 222, 247, 249, 250, 251, 253, 256, 263, 325, obręb 0027, (AM 1) o łącznej powierzchni 34,6000 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00058010/5.</p>																																				
<i>Nr sprawy</i>	<b>KM 773/19</b>																																				
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości położonych w Wigańcicach na działkach 53, 63, 197, 201/1, 218/2, 220/1, 222, 247, 249, 250, 251, 253, 256, 263, 325, obręb 0027, (AM 1) o łącznej powierzchni 34,6000 ha wynosi:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">Nr działki</th> <th style="width: 30%;">Wartość (zł)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Wartość działki nr 53</td><td style="text-align: right;">165 773 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 63</td><td style="text-align: right;">130 886 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 197</td><td style="text-align: right;">212 511 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 201/1</td><td style="text-align: right;">80 250 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 218/1</td><td style="text-align: right;">63 729 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 218/2</td><td style="text-align: right;">161 423 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 220/1</td><td style="text-align: right;">117 758 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 222</td><td style="text-align: right;">87 546 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 247</td><td style="text-align: right;">85 530 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 249</td><td style="text-align: right;">130 257 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 250</td><td style="text-align: right;">124 066 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 251</td><td style="text-align: right;">136 965 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 253</td><td style="text-align: right;">39 149 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 253 obciążonej prawem nieodpłatnego użytkowania części działki o pow. 0,30 ha</td><td style="text-align: right;">37 355 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 256</td><td style="text-align: right;">26 358 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 263</td><td style="text-align: right;">69 170 zł</td></tr> <tr><td>Wartość działki nr 325</td><td style="text-align: right;">23 276 zł</td></tr> </tbody> </table>	Nr działki	Wartość (zł)	Wartość działki nr 53	165 773 zł	Wartość działki nr 63	130 886 zł	Wartość działki nr 197	212 511 zł	Wartość działki nr 201/1	80 250 zł	Wartość działki nr 218/1	63 729 zł	Wartość działki nr 218/2	161 423 zł	Wartość działki nr 220/1	117 758 zł	Wartość działki nr 222	87 546 zł	Wartość działki nr 247	85 530 zł	Wartość działki nr 249	130 257 zł	Wartość działki nr 250	124 066 zł	Wartość działki nr 251	136 965 zł	Wartość działki nr 253	39 149 zł	Wartość działki nr 253 obciążonej prawem nieodpłatnego użytkowania części działki o pow. 0,30 ha	37 355 zł	Wartość działki nr 256	26 358 zł	Wartość działki nr 263	69 170 zł	Wartość działki nr 325	23 276 zł
Nr działki	Wartość (zł)																																				
Wartość działki nr 53	165 773 zł																																				
Wartość działki nr 63	130 886 zł																																				
Wartość działki nr 197	212 511 zł																																				
Wartość działki nr 201/1	80 250 zł																																				
Wartość działki nr 218/1	63 729 zł																																				
Wartość działki nr 218/2	161 423 zł																																				
Wartość działki nr 220/1	117 758 zł																																				
Wartość działki nr 222	87 546 zł																																				
Wartość działki nr 247	85 530 zł																																				
Wartość działki nr 249	130 257 zł																																				
Wartość działki nr 250	124 066 zł																																				
Wartość działki nr 251	136 965 zł																																				
Wartość działki nr 253	39 149 zł																																				
Wartość działki nr 253 obciążonej prawem nieodpłatnego użytkowania części działki o pow. 0,30 ha	37 355 zł																																				
Wartość działki nr 256	26 358 zł																																				
Wartość działki nr 263	69 170 zł																																				
Wartość działki nr 325	23 276 zł																																				
<i>Autor operatu</i>	<b>mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)</b>																																				
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 10 marca 2020r.																																				
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>																																					

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe położone w Wigańcicach na działkach 53, 63, 197, 201/1, 218/2, 220/1, 222, 247, 249, 250, 251, 253, 256, 263, 325, obręb 0027, (AM 1) o łącznej powierzchni 34,6000 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00058010/5.</p>																																				
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Wigańcice, obejmuje niezabudowane działki ewidencyjne nr 53, 63, 197, 201/1, 218/2, 220/1, 222, 247, 249, 250, 251, 253, 256, 263, 325,, obręb 0027, (AM 1) o łącznej powierzchni 34,6000 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Wigańcic, w otoczeniu gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej.</p>																																				
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.																																				
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa																																				
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<p>Wartość rynkowa nieruchomości położonych w Wigańcicach na działkach 53, 63, 197, 201/1, 218/2, 220/1, 222, 247, 249, 250, 251, 253, 256, 263, 325, obręb 0027, (AM 1) o łącznej powierzchni 34,6000 ha wynosi:</p> <table border="1" data-bbox="555 1086 1153 1675"> <thead> <tr> <th>Nr działki</th> <th>Wartość (zł)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wartość działki nr 53</td> <td>165 773 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 63</td> <td>130 886 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 197</td> <td>212 511 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 201/1</td> <td>80 250 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 218/1</td> <td>63 729 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 218/2</td> <td>161 423 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 220/1</td> <td>117 758 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 222</td> <td>87 546 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 247</td> <td>85 530 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 249</td> <td>130 257 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 250</td> <td>124 066 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 251</td> <td>136 965 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 253</td> <td>39 149 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 253 obciążonej prawem nieodpłatnego użytkowania części działki o pow. 0,30 ha</td> <td>37 355 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 256</td> <td>26 358 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 263</td> <td>69 170 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 325</td> <td>23 276 zł</td> </tr> </tbody> </table>	Nr działki	Wartość (zł)	Wartość działki nr 53	165 773 zł	Wartość działki nr 63	130 886 zł	Wartość działki nr 197	212 511 zł	Wartość działki nr 201/1	80 250 zł	Wartość działki nr 218/1	63 729 zł	Wartość działki nr 218/2	161 423 zł	Wartość działki nr 220/1	117 758 zł	Wartość działki nr 222	87 546 zł	Wartość działki nr 247	85 530 zł	Wartość działki nr 249	130 257 zł	Wartość działki nr 250	124 066 zł	Wartość działki nr 251	136 965 zł	Wartość działki nr 253	39 149 zł	Wartość działki nr 253 obciążonej prawem nieodpłatnego użytkowania części działki o pow. 0,30 ha	37 355 zł	Wartość działki nr 256	26 358 zł	Wartość działki nr 263	69 170 zł	Wartość działki nr 325	23 276 zł
Nr działki	Wartość (zł)																																				
Wartość działki nr 53	165 773 zł																																				
Wartość działki nr 63	130 886 zł																																				
Wartość działki nr 197	212 511 zł																																				
Wartość działki nr 201/1	80 250 zł																																				
Wartość działki nr 218/1	63 729 zł																																				
Wartość działki nr 218/2	161 423 zł																																				
Wartość działki nr 220/1	117 758 zł																																				
Wartość działki nr 222	87 546 zł																																				
Wartość działki nr 247	85 530 zł																																				
Wartość działki nr 249	130 257 zł																																				
Wartość działki nr 250	124 066 zł																																				
Wartość działki nr 251	136 965 zł																																				
Wartość działki nr 253	39 149 zł																																				
Wartość działki nr 253 obciążonej prawem nieodpłatnego użytkowania części działki o pow. 0,30 ha	37 355 zł																																				
Wartość działki nr 256	26 358 zł																																				
Wartość działki nr 263	69 170 zł																																				
Wartość działki nr 325	23 276 zł																																				
Data określenia wartości:	10 marca 2020 roku																																				
Data sporządzenia operatu:	10 marca 2020 roku																																				
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;"><b>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.</b></p>																																				

## 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 .....	18
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych.....	19
7.1. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o przeznaczonych pod zabudowę .....	19
7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej .....	23
7.3. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczo- mieszkaniowej.....	27
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości.....	31
8.1. Rodzaj określonej wartości .....	31
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania .....	32
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....	33
9.1. Wycena nieruchomości rolnych .....	33
9.2. Wycena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.....	43
9.3. Wycena nieruchomości rolno-mieszkalnych .....	44
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem .....	52
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	53
12. Załączniki .....	53

# 1. Przedmiot i zakres wyceny

## 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe położone w miejscowości Wigańcice na działkach 53, 63, 197, 201/1, 218/2, 220/1, 222, 247, 249, 250, 251, 253, 256, 263, 325, obręb 0027, (AM 1) o łącznej powierzchni 34,6000 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00058010/5.

## 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 Rzeczoznawców 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/00058010/5 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 1:5000 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/00058010/5 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

#### **Stan wg SW1Z/00058010/5 z dnia 10 marca 2020 roku, godz.16:22:**

<b>Dział I-O</b>	<b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Wigańcice, gmina Ziębice, Nr działki: 53, 63, 197, 249, 220/1, 247, 222, 251, 253, 256, 201/1, 218/1, 250, 218/2, 263, 325– grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe, Obszar: 34,6000 ha
<b>Dział I-Sp</b>	<b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
<b>Dział II</b>	<b><u>WŁASNOŚĆ</u></b> 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*

Ograniczone prawo rzeczowe: dożywotnie nieodpłatnie użytkowanie części działki nr 63 o pow. 0,30 ha na rzecz małż. Gaik. wpisano po przeniesieniu z kw 38694 na rzecz Władysława Gaik i Anna Gaik

Ograniczone prawo rzeczowe: o przeniesieniu z kw 29137 dożywotnie nieodpłatne użytkowanie części działki nr 253 o pow. 0,30 ha na rzecz Leopolda Kielbasa i Janiny Kielbasa

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, 17:54:16.*

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/00044969/1 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/00044969/1 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**

<i>Jednostka ewidencyjna</i>	022406_5, Ziębice – obszar wiejski,
<i>Obręb</i>	Bartków Piotr (Edward, Maria) Barków Anna (Jan, Helena)
<i>Właściciel</i>	Bartków
<i>Stan z dnia</i>	2019-12-05

Ark	Działka	Pow. w (ha)	Położenie	Opisy użytków	KW	Jedn. rej
1	53	3,6900	Wigańcice	RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb	SW1Z/00058010/5	G.157
1	63	3,3900	Wigańcice	RIIIa, RIVa, RIVb, RV, RVI	SW1Z/00058010/5	G.157
1	197	4,9400	Wigańcice	RIIIb, RIVb, ŁIV, ŁV	SW1Z/00058010/5	G.157
1	201/1	1,8300	Wigańcice	RIIIa, RIIIb, RIVa, RV	SW1Z/00058010/5	G.157
1	218/1	1,4000	Wigańcice	RII, RIIIa	SW1Z/00058010/5	G.157
1	218/2	3,5900	Wigańcice	RIIIa, RIVa, RIVb, RV, RVI	SW1Z/00058010/5	G.157

1	220/1	2,7000	Wigańcice	RII, RIIIa, RIVb, RV, PsIV	SW1Z/00058010/5	G.157
1	222	2,0000	Wigańcice	RII, RIIIa, RIVb, RV, PsIV	SW1Z/00058010/5	G.157
1	247	1,5200	Wigańcice	RIVa, RIVb	SW1Z/00058010/5	G.157
1	249	2,1300	Wigańcice	RIIb, RIVa	SW1Z/00058010/5	G.157
1	250	2,1000	Wigańcice	RIIb, RIVa	SW1Z/00058010/5	G.157
1	251	2,4100	Wigańcice	RIVa, RV	SW1Z/00058010/5	G.157
1	253	0,6100	Wigańcice	RIIIa, RIIIb,	SW1Z/00058010/5	G.157
1	256	0,7300	Wigańcice	RIVa, łIV	SW1Z/00058010/5	G.157
1	263	1,1200	Wigańcice	RIIIa, RIIIb, RV	SW1Z/00058010/5	G.157
1	325	0,4400	Wigańcice	RIIIb	SW1Z/00058010/5	G.157

**Razem** 34,6000

### **Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości**

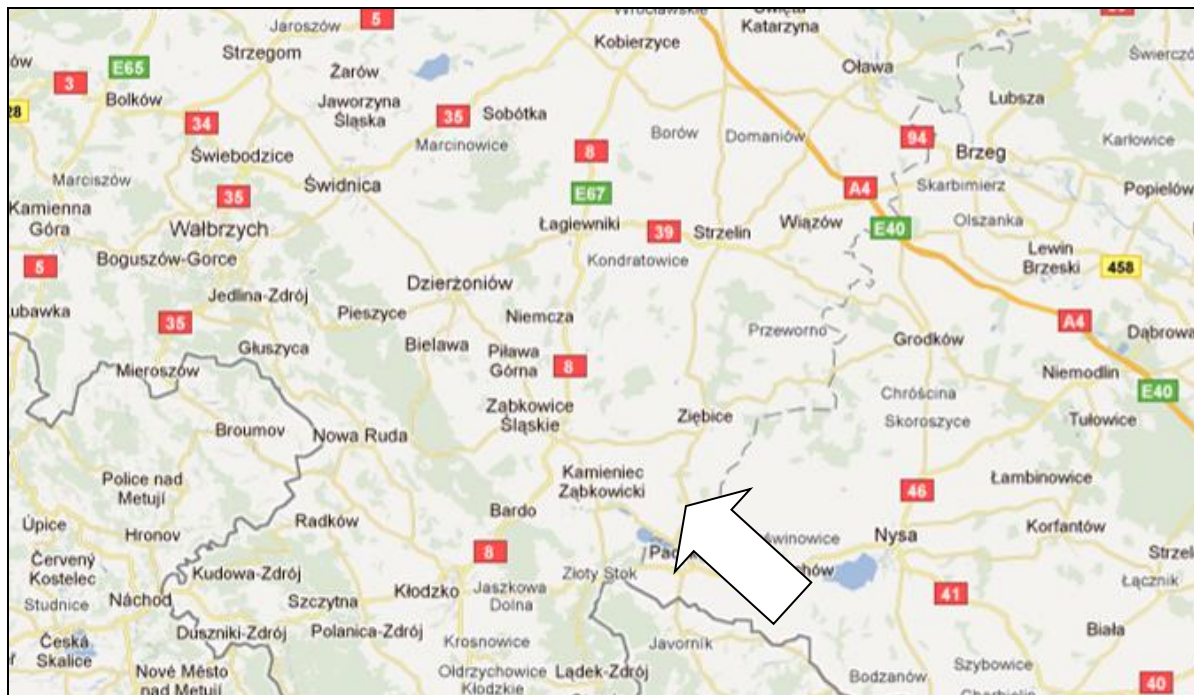
- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada ostrzeżenia w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz Spółki Zakłady Rolne "Siecieborowice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z Siedzibą w Siecieborowicach oraz ograniczone prawa rzeczowe: dożywotnia nieodpłatnie użytkowanie części działki nr 63 o pow. 0,30 ha na rzecz małż. Gaik oraz dożywotnie nieodpłatne użytkowanie części działki nr 253 o pow. 0,30 ha na rzecz Leopolda Kielbasa i Janiny Kielbasa. 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 osiemnastą co do wielkości jednostką administracyjną województwa i zajmuje powierzchnię 222,4 km<sup>2</sup> (ok. 1 % powierzchni województwa dolnośląskiego). Powierzchnia obszarów wiejskich wynosi 207,3 km<sup>2</sup> tj. 93 % ogólnej powierzchni gminy. Klimat lokalny jest zróżnicowany (solarny, wilgotny). Obszar miasta to 15 km<sup>2</sup>. 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](http://www.google.maps.pl) (materiał poglądowy)

Około 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 Czerńcycach, 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 niezabudowane działki ewidencyjne nr 53, 63, 197, 201/1, 218/2, 220/1, 222, 247, 249, 250, 251, 253, 256, 263, 325,, obręb 0027, (AM 1) o łącznej powierzchni 34,6000 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Wigańcic, w otoczeniu gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej.



Ilustracja 2 Lokalizacja działek – źródło: geoportal.gov.pl

### Działka nr 53

Działka nr 53 o powierzchni 3,6900 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 1,5 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na lokalizację elektrycznych turbin wiatrowych.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,70 (ocena – bardzo dobry)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

### Działka nr 63

Działka nr 63 o powierzchni 3,3900 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,3 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **0,67 (ocena – średnia)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

Na przedmiotowej działce ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe: dożywotnie nieodpłatnie użytkowanie części działki nr 63 o pow. 0,30 ha na rzecz małż. Gaik. wpisano po przeniesieniu z kw 38694 na rzecz Władysława Gaik i Anna Gaik. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od zlecającego przedmiotowe prawo wygasło z powodu śmierci uprawnionych.

### **Działka nr 197**

Działka nr 197 o powierzchni 4,9400 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,8 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,05 (ocena – dobra)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

### **Działka nr 201/1**

Działka nr 201/1 o powierzchni 1,8300 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,9 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, ukształtowanie terenu z pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,22 (ocena – dobra)**.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

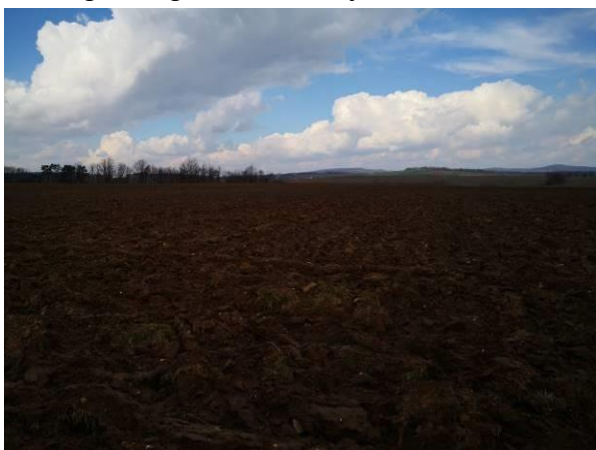
Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.

#### **Działka nr 218/1**

Działka nr 218/1 o powierzchni 1,4000 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 1,4 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,54 (ocena – bardzo dobra)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

#### **Działka nr 218/2**

Działka nr 218/2 o powierzchni 2,7000 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 1,5 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,48 (ocena – bardzo dobra)**.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.

#### **Działka nr 220/1**

Działka nr 220/1 o powierzchni 2,7000 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 1,5 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,21 (ocena – dobra)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

#### **Działka nr 222**

Działka nr 222 o powierzchni 2,0000 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 1,6 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,54 (ocena – bardzo dobra)**.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbane, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.

#### **Działka nr 247**

Działka nr 247 o powierzchni 1,5200 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,1 km od drogi asfaltowej. Działka o kształcie zbliżonym do trójkąta, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem, działka na całej powierzchni użytkowana rolniczo. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej w około 60% oraz tereny mieszkaniowo-usługowe w około 40 %. Przedmiotowa działka użyta przez Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w dalszej odległości od wycenianej działki.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **0,95 (ocena – średnia)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbane, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

#### **Działka nr 249**

Działka nr 249 o powierzchni 2,1300 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, działka na całej powierzchni użytkowana rolniczo, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej w około 55% oraz tereny mieszkaniowo-usługowe w około 45 %. Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w dalszej odległości od wycenianej działki. Przez całą szerokość frontową działki przebiega napowietrzna sieć telekomunikacyjna i energetyczna, a na działce znajdują się słupy.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,21 (ocena – dobra)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbane, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

### **Działka nr 250**

Działka nr 250 o powierzchni 2,1000 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, działka na całej powierzchni użytkowany rolniczo ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej w około 60% oraz tereny mieszkaniowo-usługowe w około 40 %. Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w dalszej odległości od wycenianej działki. Przez całą szerokość frontową działki przebiega napowietrzna sieć telekomunikacyjna i energetyczna, a na działce znajduje się słup.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,10 (ocena – dobra)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

### **Działka nr 251**

Działka nr 251 o powierzchni 2,4100 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu o znacznym wydłużeniu boków, działka na całej powierzchni użytkowany rolniczo ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej w około 55% oraz tereny mieszkaniowo-usługowe w około 45 %.

Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w dalszej odległości od wycenianej działki. Przez całą szerokość frontową działki przebiega napowietrzna sieć telekomunikacyjna i energetyczna, a na działce znajduje się słup.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **0,97 (ocena – średnia)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

### **Działka nr 253**

Działka nr 253 o powierzchni 0,6100 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, działka na całej powierzchni użytkowany rolniczo ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej w około 60% oraz tereny mieszkaniowo-usługowe w około 40 %. Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w dalszej odległości od wycenianej działki. Przez całą szerokość frontową działki przebiega napowietrzna sieć telekomunikacyjna, a na działce znajduje się słup.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,39 (ocena – bardzo dobra)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Na przedmiotowej działce ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe: dożywotnie nieodpłatne użytkowanie części działki nr 253 o pow. 0,30 ha na rzecz Leopolda Kielbasa i Janiny Kielbasa. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od zlecającego przedmiotowe prawo wygasło dla Pana Leopolda Kielbasy powodu śmierci, uprawnioną do użytkowania działki jest Pani i Janiny Kielbasa (Pesel 37120410286).

### **Działka nr 256**

Działka nr 256 o powierzchni 0,7300 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,35 km od drogi asfaltowej. Działka o nieregularnym, wydłużonym kształcie, ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **0,73 (ocena – średnia)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb słaba, nieruchomość słabo, gleby słabo utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

### **Działka nr 263**

Działka nr 263 o powierzchni 1,1200 ha położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze asfaltowej. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, działka na całej powierzchni użytkowana rolniczo ukształtowanie terenu z niewielkim pochyleniem. Działka zgodnie z studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na tereny gospodarki rolnej w około 55% oraz tereny mieszkaniowo-usługowe w około 45 %.

Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w dalszej odległości od wycenianej działki. Przez całą szerokość frontową działki przebiega napowietrzna sieć telekomunikacyjna, a na działce znajduje się słup.

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **1,25 (ocena – dobra)**.

Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbane, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

### **Działka nr 325**

Działka nr 325 o powierzchni 0,4400 ha położona w pośredniej części 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 prostokąta o znacznym wydłużeniu boków. Teren działki płaski na całej powierzchni, zagospodarowany, na całej powierzchni użytkowany rolniczo. Dojazd do przedmiotowej działki zapewniony bezpośrednio z asfaltowej drogi nr 180. Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi) znajdują się w dalszej odległości od wycenianej działki. Przez całą szerokość frontową działki przebiega sieć telekomunikacyjna.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. 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 przedmiotowe nieruchomości określa jako tereny:

Ark	Działka	Pow. w (ha)	Położenie	Przeznaczenie w studium
1	53	3,6900	Wigańcice	EW
1	63	3,3900	Wigańcice	5
1	197	4,9400	Wigańcice	5
1	201/1	1,8300	Wigańcice	5
1	218/1	1,4000	Wigańcice	5
1	218/2	3,5900	Wigańcice	5
1	220/1	2,7000	Wigańcice	5
1	222	2,0000	Wigańcice	5
1	247	1,5200	Wigańcice	5, 2a (zabudowa mieszkaniowa 40%)
1	249	2,1300	Wigańcice	5, 2a (zabudowa mieszkaniowa 45%)
1	250	2,1000	Wigańcice	5, 2a (zabudowa mieszkaniowa 40%)
1	251	2,4100	Wigańcice	5, 2a (zabudowa mieszkaniowa 45%)
1	253	0,6100	Wigańcice	5, 2a (zabudowa mieszkaniowa 40%)
1	256	0,7300	Wigańcice	5
1	263	1,1200	Wigańcice	5, 2a (zabudowa mieszkaniowa 45%)
1	325	0,4400	Wigańcice	6a
	<b>Razem</b>	<b>34,6000</b>		

6/6a – tereny proponowane gospodarczo-przemysłowe (w tym przemysł wydobywczy)

2/2a – tereny mieszkaniowo – usługowy

5 - gospodarki rolnej i leśnej. Obszar IIIA – gospodarki rolnej (wyłączony spod zabudowy w klasach bonitacji I-IV, dopuszczony do zabudowy na użytkach rolnych od klasy V plus nieużytki.

EW - obszar ewentualnych lokalizacji turbin wiatrowych. Przeznaczenie podstawowe – elektroenergetyka wiatrowa, przeznaczenie uzupełniające o równorzędnym znaczeniu: rolnictwo, głównie w zakresie gospodarki polowej

## 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych

### 7.1. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o przeznaczonymi pod zabudowę

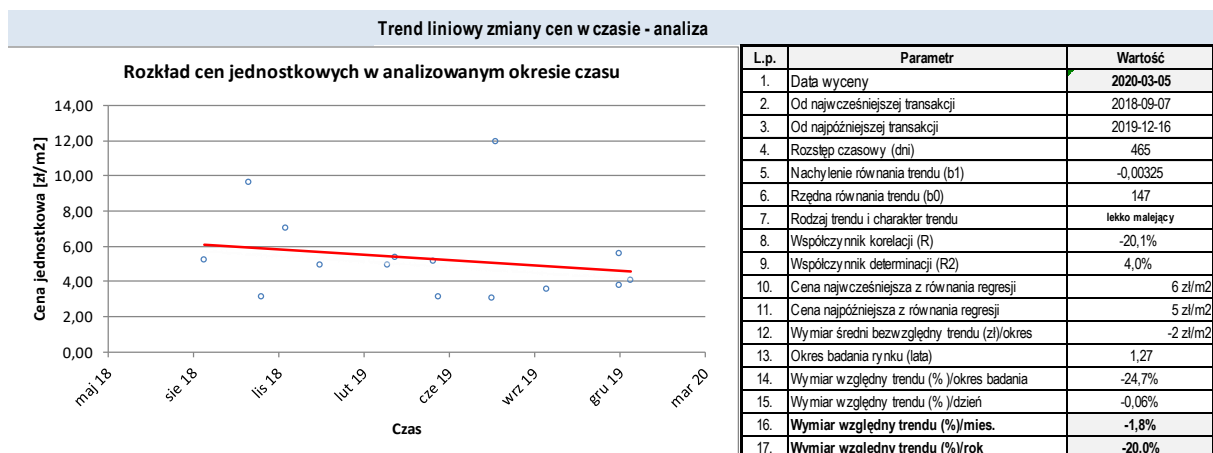
#### 7.1.1. Informacje ogólne i definicja rynku

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

### 7.1.2. 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 (± % /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 w spólc. regresji Se(bn)	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 18% 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 poziomy cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	2020-03-09
Aktualizować ceny	nie

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

### 7.1.3. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Ich ceny jednostkowe nie poddano koreckie 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

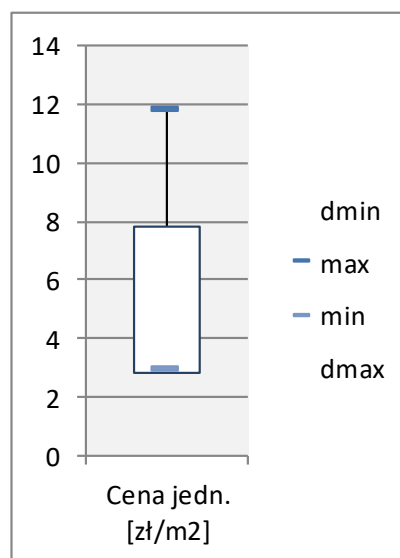
8	2019-05-15	2354/19	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	39232	200896	<b>5,12</b>
9	2019-05-21	3300/19	Ziębice - obszar wiejski	Raczyce	6500	20000	<b>3,08</b>
10	2019-07-18	3267/19	Ziębice - obszar wiejski	Lubnów	9100	27000	<b>2,97</b>
11	2019-07-22	3357/19	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	4214	50000	<b>11,87</b>
12	2019-09-16	1704/19	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	2400	8500	<b>3,54</b>
13	2019-12-03	6344/19	Ziębice - obszar wiejski	Wtostowice	3904	14556	<b>3,73</b>
14	2019-12-03	6351/19	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	7724	42830	<b>5,55</b>
15	2019-12-16	6647/19	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	2994	12000	<b>4,01</b>

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:

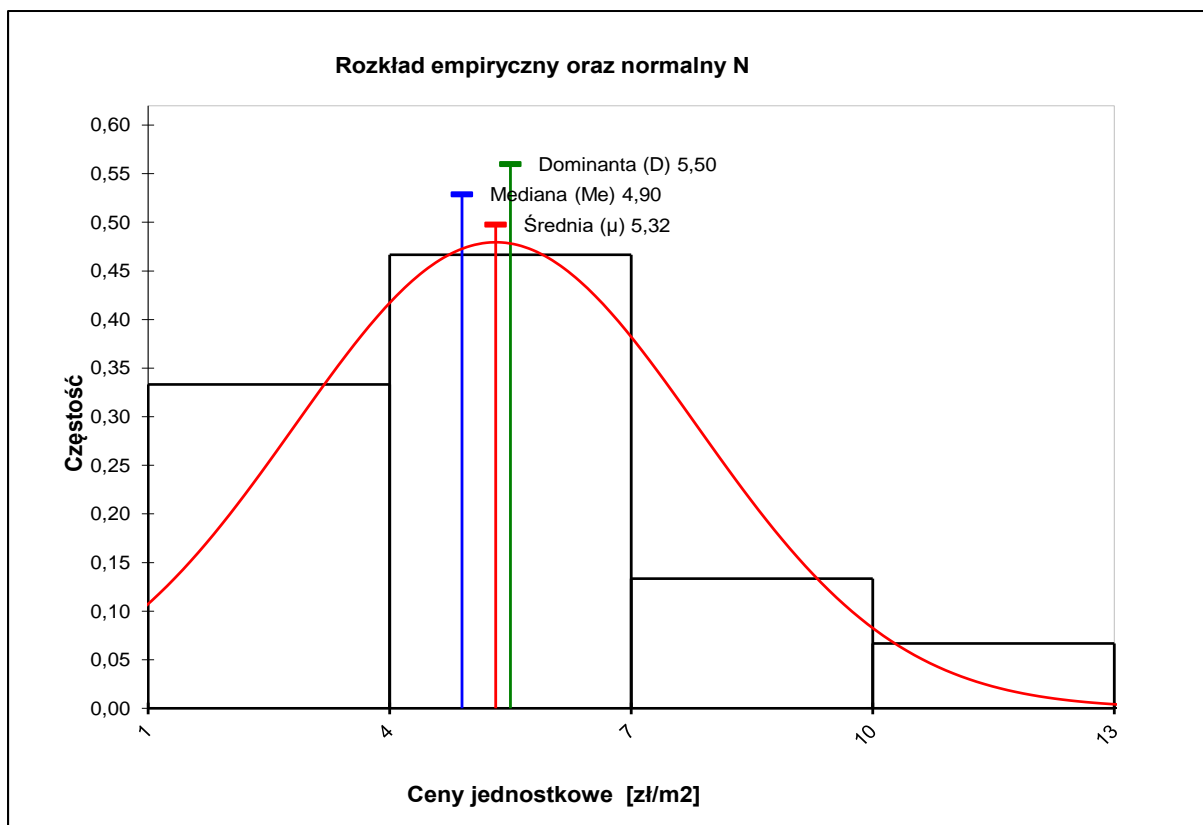
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 2,82 zł/m<sup>2</sup> do 7,81 zł/m<sup>2</sup>, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 4,06 zł/m<sup>2</sup> a 6,58 zł/m<sup>2</sup>. Tak kształtujący się model rynku cechuje 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 ( $\mu$ )	<b>5,32</b>
Mediana (Me)	4,90
Dominanta (D)	5,50
Odchyl. standardowe	2,50
Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%	47%
Ile obserwacji	15
Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]	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

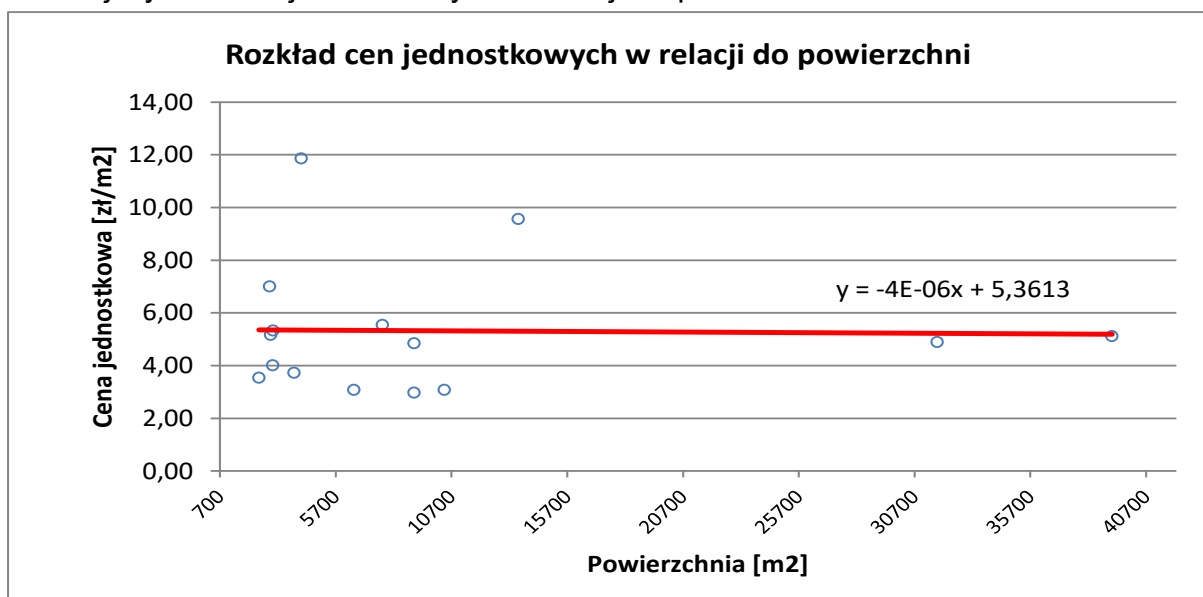


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 0,30%), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

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.

#### 7.1.4. 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 obiektywne.

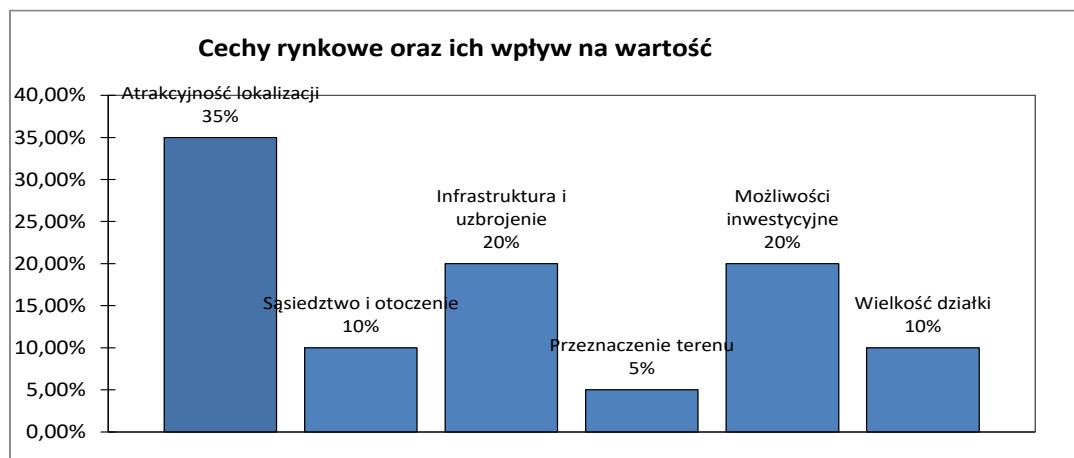


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

## 7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej

Uwzględniając przedmiot, zakres i cel wyceny, a także dostępność danych definiowano dla potrzeb niniejszej wyceny, pod względem rodzajowym jak i obszarowym rynek nieruchomości podobnych oraz wyznaczono okres jego analizy. Na potrzeby niniejszego opracowania określono lokalny rynek nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne o powierzchni większej niż 0,5 ha. Teren objęty analizą stanowi obszar gminy Ziębice obszar wiejski. Stwierdzono, iż w przeciągu ostatnich dwóch lat na rynku lokalnym występuje średnia liczba transakcji na nieruchomościach podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

### 7.2.1. Informacje ogólne i definicja rynku

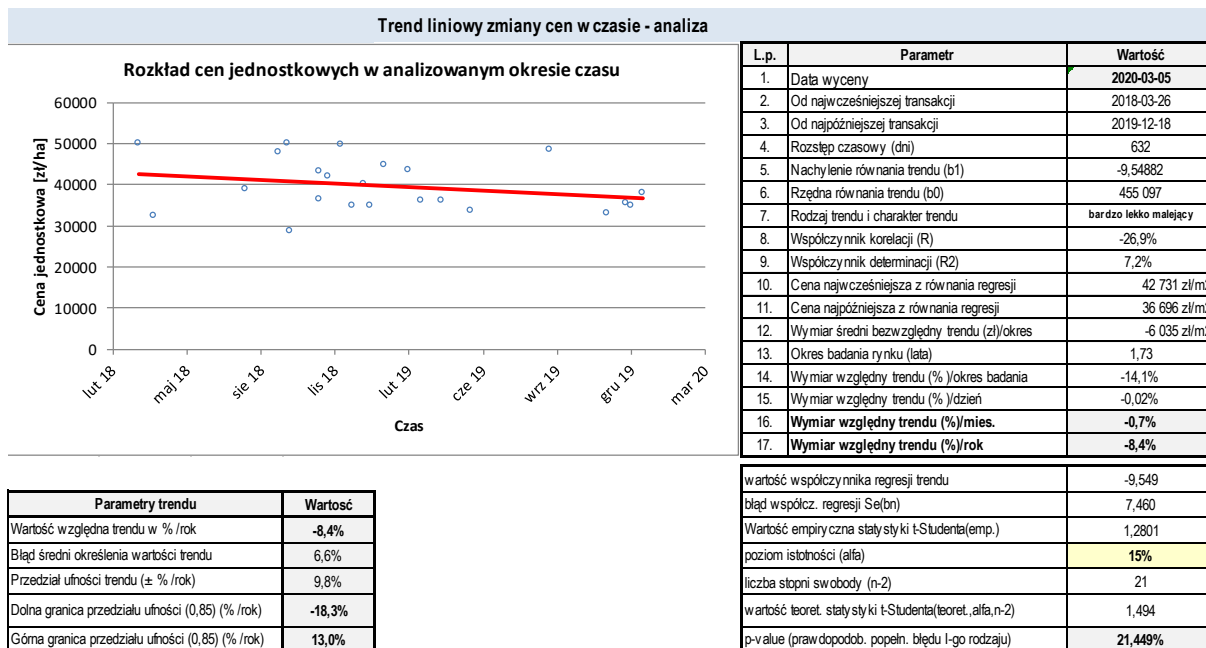
Nieruchomość podlegająca wycenie to grunt niezabudowany przeznaczony w studium jako teren rolniczy. Biorąc pod uwagę powyższe, dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące parametry rynku:

- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne (działki wykorzystywane rolniczo);

- obszar rynku – rynek lokalny, obszar wiejski gminy Ziębice;
- okres badania cen – od marca 2018 r. do dnia sporządzenia wyceny

### 7.2.2. 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:



Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 21% 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)	-9,5488
Rzędna równania trendu (b)	455097
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	2020-03-09
Aktualizować ceny	nie

Data min	2018-03-26
Data max	2019-12-18
Ilość miesięcy	21
Ilość transakcji	23

### 7.2.3. 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	Cena (zł)	Powierzchnia (ha)	Cena jedn. (zł/ha)
1	2018-03-26	1207/18	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	29000	0,5800	50000,00
2	2018-04-13	1502/18	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	90000	2,7814	32357,81
3	2018-08-06	4044/18	Ziębice - obszar wiejski	Pomanów Dolny	80000	2,0500	39024,39
4	2018-09-17	7475/18	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	286080	5,9600	48000,00
5	2018-09-28	4634/18	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	25000	0,5000	50000,00
6	2018-10-02	3541/18	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	17000	0,5900	28813,56



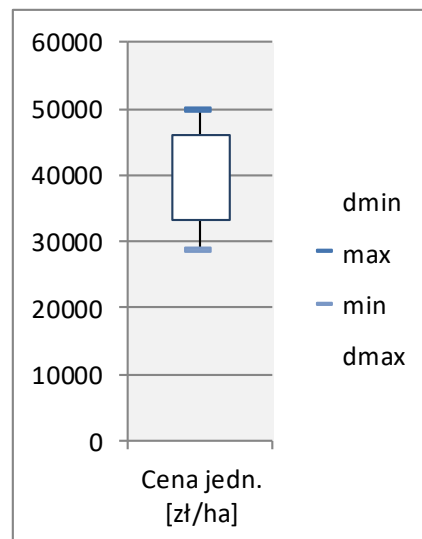
7	2018-11-07	5389/18	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	68000	1,8700	<b>36363,64</b>
8	2018-11-07	5382/18	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	208000	4,8100	<b>43243,24</b>
9	2018-11-19	4538/18	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	75000	1,7900	<b>41899,44</b>
10	2018-12-05	4828/18	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	106000	2,1256	<b>49868,27</b>
11	2018-12-19	6099/18	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	35000	1,0000	<b>35000,00</b>
12	2019-01-03	17/19	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	173000	4,3100	<b>40139,21</b>
13	2019-01-11	180/19	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	50750	1,4500	<b>35000,00</b>
14	2019-01-28	510/19	Ziębice - obszar wiejski	Bożnowice	290000	6,4700	<b>44822,26</b>
15	2019-02-28	1062/19	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	313100	7,2100	<b>43425,80</b>
16	2019-03-15	1343/19	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	35000	0,9700	<b>36082,47</b>
17	2019-04-09	1720/19	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	342000	9,4988	<b>36004,55</b>
18	2019-05-17	2336/19	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	100000	2,9700	<b>33670,03</b>
19	2019-08-23	3759/19	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	110000	2,2700	<b>48458,15</b>
20	2019-11-04	5689/19	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	300000	9,0900	<b>33003,30</b>
21	2019-11-27	8330/19	Ziębice - obszar wiejski	Lubnów	212900	6,0000	<b>35483,33</b>
22	2019-12-04	7863/19	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	126000	3,6000	<b>35000,00</b>
23	2019-12-18	6737/19	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	121200	3,1949	<b>37935,46</b>

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:

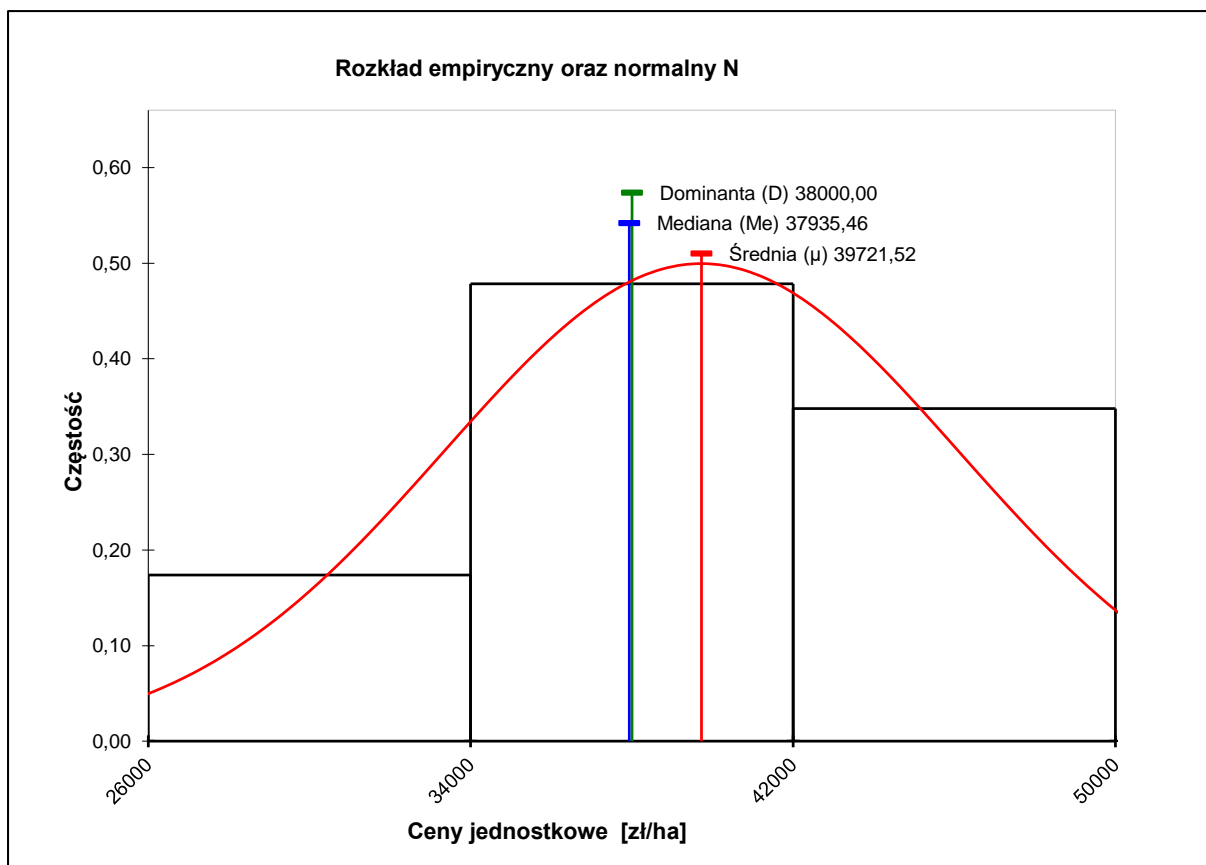
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 33 333 do 46 110 zł/ha, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 37 111 a 42 333 zł/ha. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 16%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	28813,56
Max	50000,00
Średnia ( $\mu$ )	<b>39721,52</b>
Mediana (Me)	37935,46
Dominanta (D)	38000,00
Odchyl. standardowe	6388,86
Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%	16%
Ile obserwacji	23
Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]	5%
Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$	2611,00
Przedział średniej	37110,51 min
	42332,52 max
Typowy przedział zmienności	33332,66 min
	46110,38 max

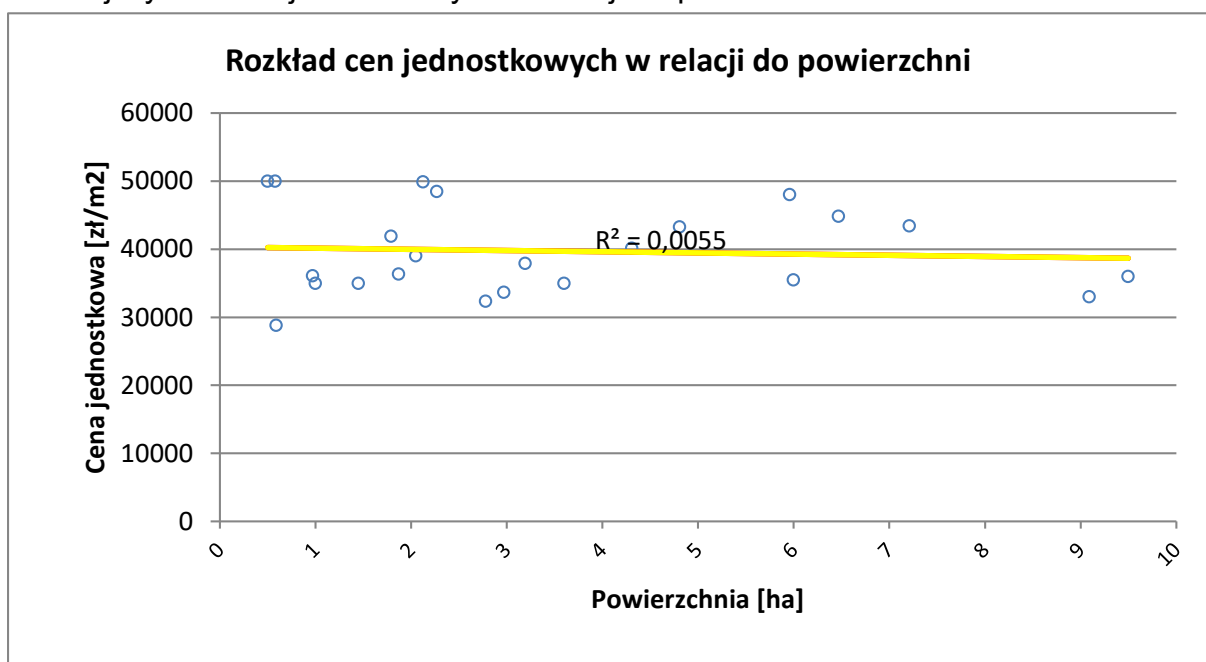


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 4,50%), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	1786,058	Skośność	0,369
Średnia - dominanta	1721,518	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,269
Średnia - mediana (%)	4,50%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,28
Średnia - dominanta (%)	4,30%		



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.

#### 7.2.4. 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 obiektywne.

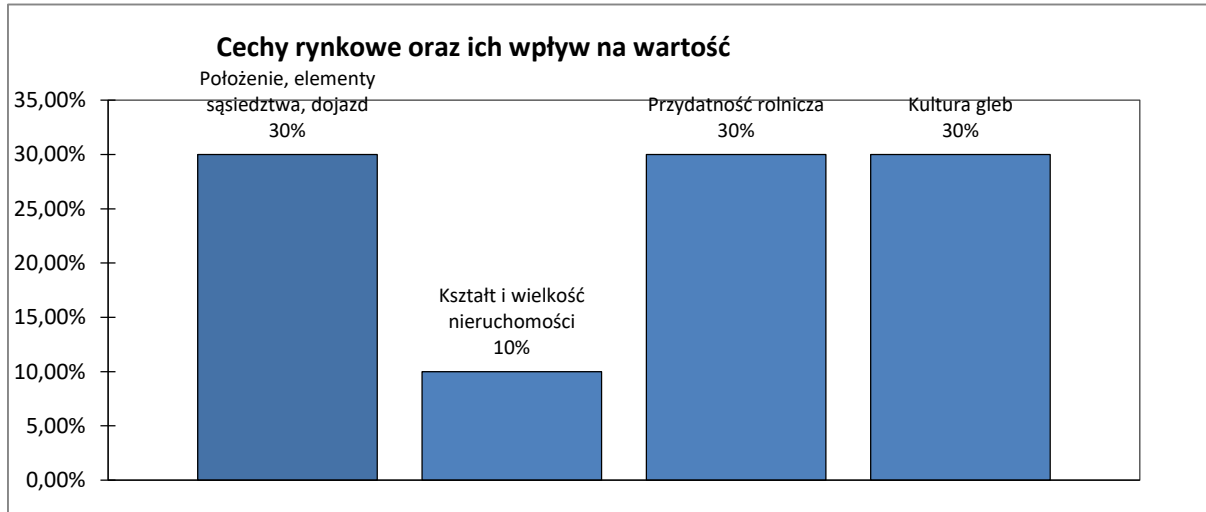


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0 - 2	W zależności od odległości od siedliska, sąsiedztwo innych działek rolnych, dojazd drogą asfaltową lub gruntową utwardzoną
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	1 - 9	Jako powierzchnia gruntu i kształt nieruchomości.
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0 - 2	Wielkość wskaźnika bonitacji określającego żyzność gleby, klasę gruntu, wyrażonego stosunkiem powierzchni przeliczeniowej do ich powierzchni rzeczywistej. Ocena stanu cech: bardzo dobre – powyżej 1,30, dobre – od 1,00 do 1,30, Średnie – poniżej 1,00
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0 - 2	W zależności zadbania uprawy, utrzymania gleby przy pomocy zabiegów agrotechnicznych,

Tabela. Definicja cech rynkowych

### 7.3. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczo-mieszkaniowej

Uwzględniając przedmiot, zakres i cel wyceny, a także dostępność danych definiowano dla potrzeb niniejszej wyceny, pod względem rodzajowym jak i obszarowym rynek nieruchomości podobnych oraz wyznaczono okres jego analizy. Na potrzeby niniejszego opracowania określono lokalny rynek nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi w części na cele rolne i w części na cele mieszkaniowe. Teren objęty analizą stanowi obszar gminy Ziębice obszar wiejski. Stwierdzono, iż w przeciągu ostatnich dwóch lat na rynku lokalnym występuje średnia liczba transakcji na nieruchomościach podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

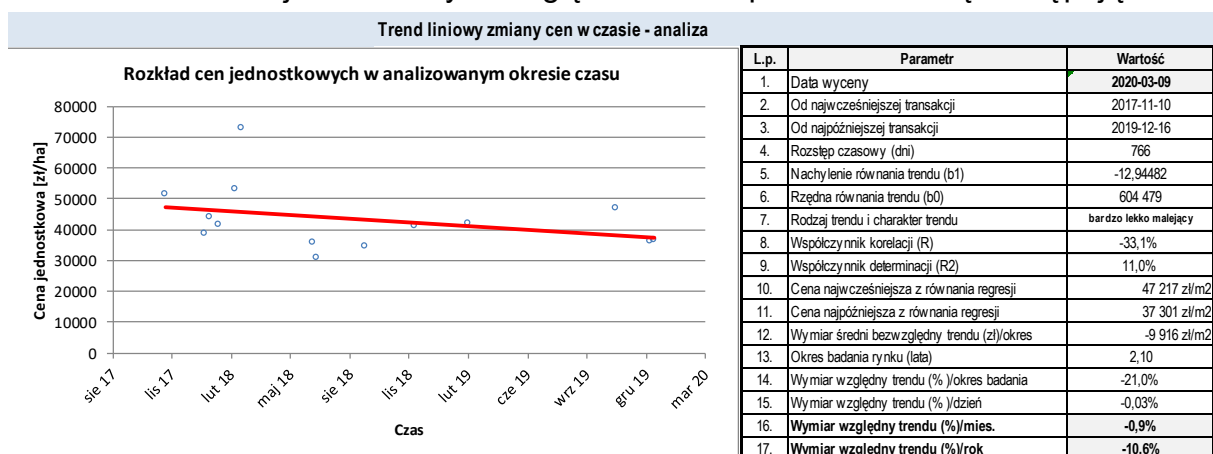
### 7.3.1. Informacje ogólne i definicja rynku

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

- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne (działki wykorzystywane rolniczo);
- obszar rynku – rynek lokalny, obszar wiejski gminy Ziębice;
- okres badania cen – od listopada 2017 r. do dnia sporządzenia wyceny

### 7.3.2. 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	-10,6%
Błąd średni określenia wartości trendu	8,7%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	13,5%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-24,1%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	14,1%

wartość współczynnika regresji trendu	-12,945
błąd współcz. regresji Se(bn)	10,650
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,2155
poziom istotności (alfa)	19%
liczba stopni swobody (n-2)	12
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,538
p-value (praw dopodob. popeln. błędu I-go rodzaju)	24,755%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 25% 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)	-12,9448
Rzędna równania trendu (b)	604479
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	2020-03-09
Aktualizować ceny	nie

Data min	2017-11-10
Data max	2019-12-16
Ilość miesięcy	25
Ilość transakcji	14

### 7.3.3. 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.

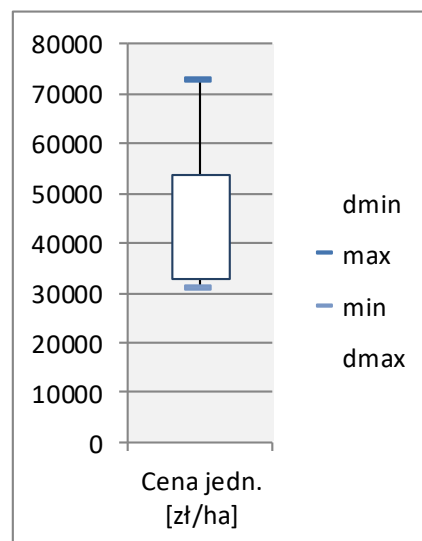
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/ha)
1	2017-11-10	4231/17	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	0,7800	40000	<b>51282,05</b>
2	2018-01-10	211/18	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	0,6500	25000	<b>38461,54</b>
3	2018-01-18	259/18	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	2,4938	110000	<b>44109,39</b>
4	2018-02-01	372/18	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	6,2800	260000	<b>41401,27</b>
5	2018-02-28	914/18	Ziębice - obszar wiejski	Osina Mała	0,7900	42000	<b>53164,56</b>
6	2018-03-09	1102/18	Ziębice - obszar wiejski	Wadochowice	0,3021	22000	<b>72823,57</b>
7	2018-06-29	2687/18	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	0,9800	35000	<b>35714,29</b>
8	2018-07-06	4118/18	Ziębice - obszar wiejski	Osina Mała	7,0988	219700	<b>30948,89</b>
9	2018-09-20	4450/18	Ziębice - obszar wiejski	Osina Mała	1,8300	63000	<b>34426,23</b>
10	2018-12-07	7777/18	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	4,2500	174250	<b>41000,00</b>
11	2019-02-28	1233/19	Ziębice - obszar wiejski	Bożnowice	2,8600	120000	<b>41958,04</b>
12	2019-10-18	8477/19	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	4,3700	205000	<b>46910,76</b>
13	2019-12-10	6020/19	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	5,1400	186000	<b>36186,77</b>
14	2019-12-16	6655/19	Ziębice - obszar wiejski	Czerńczyce	0,3000	11000	<b>36666,67</b>

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

Poniżej (histogram) rozkładu normalnego częstości występowania cen:

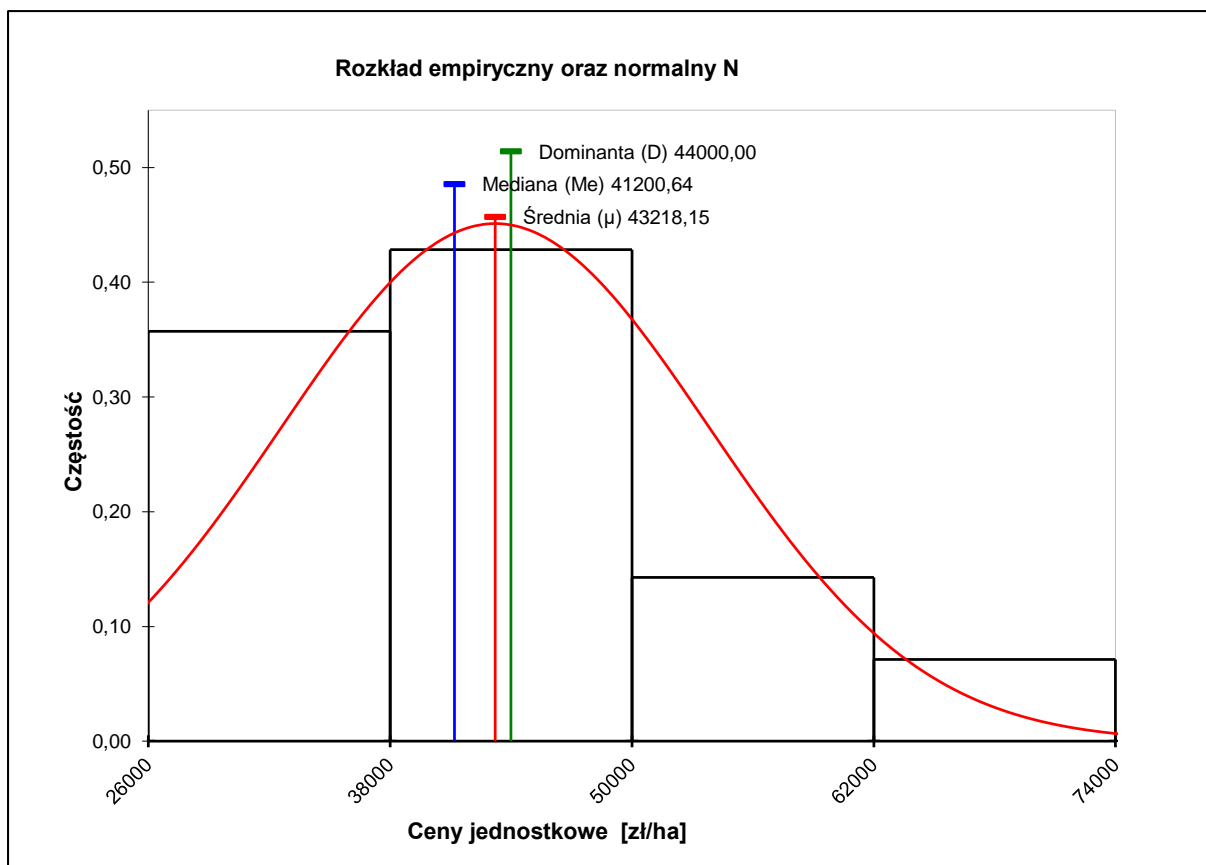
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 32 607 do 53 829 zł/ha, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 37 660 a 48 777 zł/ha. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 25%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	30948,89
Max	72823,57
Średnia ( $\mu$ )	<b>43218,15</b>
Mediana (Me)	41200,64
Dominanta (D)	44000,00
Odchyl. standardowe	10611,33
Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%	25%
Ile obserwacji	14
Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]	5%
Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$	5558,46
Przedział średniej	37659,69 min
	48776,60 max
Typowy przedział zmienności	32606,81 min
	53829,48 max

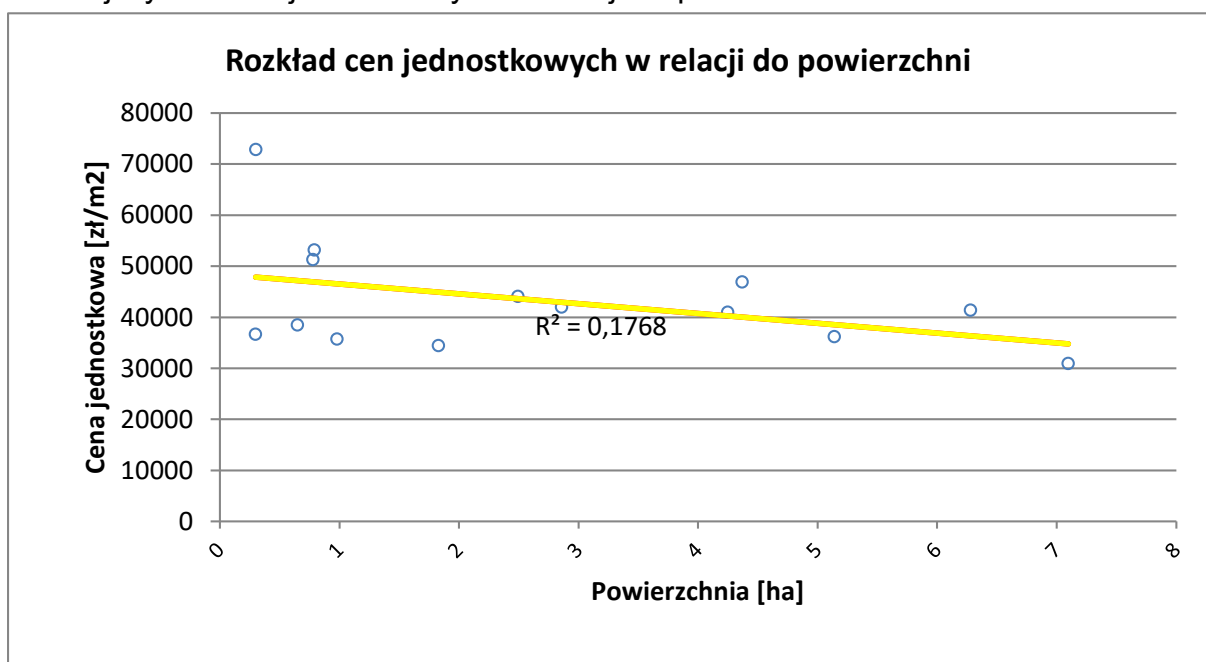


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 4,70 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	2017,51	Skośność	1,788
Średnia - dominanta	-781,855	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,074
Średnia - mediana (%)	4,70%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,19
Średnia - dominanta (%)	1,80%		



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.

#### 7.3.4. 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 obiektywne.

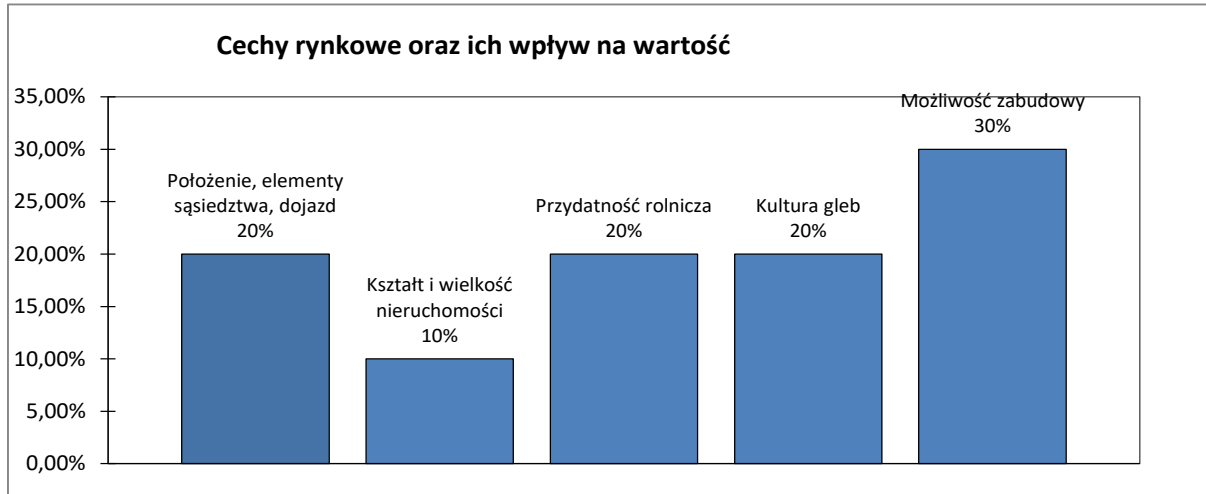


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0 - 2	W zależności od odległości od siedliska, sąsiedztwo innych działek rolnych, dojazd drogą asfaltową lub gruntową utwardzoną
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	1 - 9	Jako powierzchnia gruntu i kształt nieruchomości.
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0 - 2	Wielkość wskaźnika bonitacji określającego żyzność gleby, klasę gruntu, wyrażonego stosunkiem powierzchni przeliczeniowej do ich powierzchni rzeczywistej. Ocena stanu cech: bardzo dobre – powyżej 1,30, dobre – od 1,00 do 1,30, Średnie – poniżej 1,00
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0 - 2	W zależności zadbania uprawy, utrzymania gleby przy pomocy zabiegów agrotechnicznych,
Cecha 4	Możliwość zabudowy	30%	0 - 2	Możliwość zabudowy 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/m<sup>2</sup>) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,  
 $U_i$  – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,  
 $P$  – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m<sup>2</sup>),

## 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

### 9.1. Wycena nieruchomości rolnych

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:

Lp	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	28814
2	Średnia	$\mu$	39722
3	Maksymalna	Max	50000
4	Mediana	Med.	37935
5	Dominanta	Dom	38000
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,725
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,957
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,259
9	Ilość cech	IC	4
10	Wsp asymetrii $[C_{\text{śr}}(\min-\max)/C_{\text{śr}}]$	Was	0,99
11	Odchylenie standardowe	$\sigma$	6389
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	21186
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	16%

Tabela. Parametry wyceny

### 9.1.1. Wycena działki nr 53

#### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	3,6900	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	3,6900	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	2	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	1,5	0,5	2

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

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	nie ruch. wyceniana	
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1	położenie i dobre sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	3,6900	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	2	bardzo dobra przydatność rolnicza WB - 1,70
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbaną uprawą

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1	0,298	0,300	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	3,69	0,108	0,109	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	2	0,378	0,381	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	1,122	1,131

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 1,131

Cena jedn. [zł/ha]: 44 925,04 zł

słownie: czterdzieści cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia pięć 04/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 53 o powierzchni 3,6900 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha] 44925,04

Ilość jednostek 3,69

**Wartość [zł] 165 773**

słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy 00/100

## 9.1.2. Wycena działki nr 63

### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	3,3900	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1,5	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	3,3900	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	1	0,5	2

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobre położenie i dobre sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	3,3900	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	0	średnia przydatność rolnicza WB - 0,67
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	1	średnio zadbana uprawa

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	3,39	0,110	0,111	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	0	0,218	0,220	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1	0,298	0,300	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	0,964	0,972

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 0,972

Cena jedn. [zł/ha]: 38 609,32 zł

słownie: trzydzieści osiem tysięcy sześćset dziewięć 32/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 63 o powierzchni 3,3900 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha] 38609,32

Ilość jednostek 3,39

**Wartość [zł] 130 886**

słownie: sto trzydzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć 00/100

### 9.1.3. Wycena działki nr 197

#### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	4,9400	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1,5	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	4,9400	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	1	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	1,5	0,5	2

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobre położenie i dobre sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	4,9400	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	1	dobra przydatność rolnicza WB - 1,05
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbaną uprawą

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 wzgl. asymetrii]	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany			
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	4,94	0,100	0,101	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1	0,298	0,300	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	1,074	1,083

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 1,083

Cena jedn. [zł/ha]: 43 018,40 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące osiemnaście 40/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 197 o powierzchni 4,9400 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha] 43018,40

Ilość jednostek 4,94

**Wartość [zł] 212 511**

słownie: dwieście dwanaście tysięcy pięćsetjedenaście 00/100

### 9.1.4. Wycena działki nr 201/1

#### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	1,8300	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	1,8300	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	1,5	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	1,5	0,5	2

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1	średnie położenie i dobre sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	1,8300	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobra przydatność rolnicza WB - 1,22
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbaną uprawą

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	0,298	0,300		
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	1,83	0,121	0,122	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	1,095	1,104

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 1,104

Cena jedn. [zł/ha]: 43 852,56 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa 56/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 201/1 o powierzchni 1,8300 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	43852,56
Ilość jednostek	1,83
<b>Wartość [zł]</b>	<b>80 250</b>
słownie:	osiemdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt 00/100

### 9.1.5. Wycena działki nr 218/1

#### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	1,4000	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	1,4000	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	2	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	1,5	0,5	2

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1	średnie położenie i dobre sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	1,4000	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	2	dobra przydatność rolnicza WB - 1,54
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbane uprawy

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1	0,298	0,300	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	1,4	0,123	0,124	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	2	0,378	0,381	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	1,137	1,146

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 1,146

Cena jedn. [zł/ha]: 45 520,86 zł

słownie: czterdzieści pięć tysięcy pięćset dwadzieścia 86/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 218/1 o powierzchni 1,4000 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	45520,86
Ilość jednostek	1,4
<b>Wartość [zł]</b>	<b>63 729</b>

słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset dwadzieścia dziewięć 00/100

### 9.1.6. Wycena działki nr 218/2

#### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	3,5900	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	3,5900	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	2	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	1,5	0,5	2

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1	średnie położenie i dobre sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	3,5900	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	2	dobra przydatność rolnicza WB - 1,48
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbaną uprawa

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1	0,298	0,300	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	3,59	0,109	0,110	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	2	0,378	0,381	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	1,123	1,132

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 1,132

Cena jedn. [zł/ha]: 44 964,76 zł

słownie: czterdzieści cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt cztery 76/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 218/2 o powierzchni 3,5900 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha] 44964,76

Ilość jednostek 3,59

**Wartość [zł] 161 423**

słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysiąc czterysta dwadzieścia trzy 00/100

### 9.1.7. Wycena działki nr 220/1

#### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	2,7000	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	2,7000	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	1,5	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	1,5	0,5	2

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1	średnie położenie i dobre sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	2,7000	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobra przydatność rolnicza WB - 1,21
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbaną uprawą

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1	0,298	0,300	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	2,7	0,115	0,116	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	1,089	1,098

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 1,098

Cena jedn. [zł/ha]: 43 614,23 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące sześćset czternaście 23/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 220/1 o powierzchni 2,7000 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha] 43614,23

Ilość jednostek 2,7

**Wartość [zł] 117 758**

słownie: sto siedemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt osiem 00/100



### 9.1.8. Wycena działki nr 222

#### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	2,0000	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	2,0000	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	1,5	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	1,5	0,5	2

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1	średnie położenie i dobre sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	2,0000	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobra przydatność rolnicza WB - 1,21
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbaną uprawa

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1	0,298	0,300	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	2	0,119	0,120	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1,5	0,338	0,341	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	1,093	1,102

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 1,102

Cena jedn. [zł/ha]: 43 773,11 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt trzy 11/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 222 o powierzchni 2,0000 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	43773,11
Ilość jednostek	2
<b>Wartość [zł]</b>	<b>87 546</b>

słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset czterdzieści sześć 00/100

### 9.1.9. Wycena działki nr 256

#### 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 = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-10-02	2018-03-26	
B	Źródło notar.	-	3541/18	1207/18	
C	Miejscowość	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
D	Obręb	Wiąganie	Nowy Dwór	Starczówek	
E	powierzchnia	0,7300	0,5900	0,5800	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 28813,56 - id:6	Cmax = 50000 - id:1
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	1	0,5	1,5
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,7300	0,5900	0,5800
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0	0,5	2
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,5	0,5	2

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1	dobre położenie i średnie sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	1 - 9	0,7300	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	0	średnia przydatność rolnicza WB - 0,73
Cecha 4	Kultura gleb	30%	stymulanta	0 - 2	0,5	ślabo zadbana uprawa

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	1	0,298	0,300	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,073	0,126	0,053	1	9	8	3,53	0,73	0,128	0,129	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	0	0,218	0,220	
Cecha 4	Kultura gleb	30%	0,218	0,378	0,160	0	2	2	0	0,5	0,258	0,260	
		100%	0,727	1,260	0,533						Suma wsp.	0,902	0,909

średnia: 39 721,52 zł

współczynnik korygujący: 0,909

Cena jedn. [zł/ha]: 36 106,86 zł

słownie: trzydzieści sześć tysięcy sto sześć 86/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 256 o powierzchni 0,7300 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha] 36106,86

Ilość jednostek 0,73

**Wartość [zł] 26 358**

słownie: dwadzieścia sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem 00/100

## 9.2. Wycena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę

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	$\mu$	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	$\sigma$	2,496
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	8,900
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	47%

Tabela. Parametry wyceny

### 9.2.1. Wycena działki nr 325

#### 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	ząbkowicki	ząbkowicki	ząbkowicki	
D	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
E	Miejscowość	Wiąganiec	Lubnów	Nowy Dwór	
F	Powierzchnia	4400	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%	0,5	2	1,5
Cecha 6	Wielkość działki	10%	4400	9100	4214

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

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	Cześciowe uzbrojenie w sąsiedztwie, asfaltowa droga dojazdowa
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	5%	stymulanta	0 - 2	1	Przecięte możliwości w studium
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	20%	stymulanta	0 - 2	0,5	Duże ograniczenia w zainwestowaniu gruntu (kształt działki)
Cecha 6	Wielkość działki	10%	destymulanta	2400 - 39232	4400	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	0,5	0,196	0,141	
Cecha 6	Wielkość działki	10%	0,056	0,223	0,167	2400	39232	36832	9973,867	4400	0,214	0,153	
		100%	0,559	2,231	1,672						Suma wsp.	1,387	0,994

średnia:	5,32 zł
współczynnik korygujący:	0,994
Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]:	5,29 zł

pięć 29/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 325 o powierzchni 0,4400 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m <sup>2</sup> ]	5,29
Ilość jednostek	4400
<b>Wartość [zł]</b>	<b>23 276</b>

słownie: dwadzieścia trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt sześć 00/100

### 9.3. Wycena nieruchomości rolno-mieszkalnych

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	30949
2	Średnia	μ	43218
3	Maksymalna	Max	72824
4	Mediana	Med.	41201
5	Dominanta	Dom	44000
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,716
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,018
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,685
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	1,20
11	Odchylenie standardowe	σ	10611
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	41875
13	Wsp. zmienności rynku	(σ/μ)%	25%

Tabela. Parametry wyceny

#### 9.3.1. Wycena działki nr 247

##### 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 = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-07-06	2018-03-09	
B	Źródło notar.	-	4118/18	1102/18	
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Wiąganiec	Osina Mała	Wadochowice	
E	powierzchnia	1,5200	7,0988	0,3021	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	2	1	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	1,5	7	0,3
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	1	1	2
Cecha 4	Kultura gleb	20%	1,5	0,5	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	0,5	1,5	1,5

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	2	dobre położenie i sąsiedztwo z dobrym dostępem komunikacyjnym
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 7	1,5200	powierzchnia kompleksu wynosi 1,5200
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	stymulanta	0 - 2	1	dobra przydatność rolnicza WB - 0,95
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbane uprawy
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	stymulanta	0 - 2	0,5	ograniczone możliwości zabudowy

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	2	0,337	0,281	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,072	0,169	0,097	0	7	7	3	1,52	0,148	0,123	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1	0,240	0,200	
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1,5	0,289	0,241	
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	0,215	0,506	0,291	0	2	2	0	1	0,288	0,240	
		100%	0,716	1,686	0,970						Suma wsp.	1,302	1,084

średnia: 43 218,15 zł

współczynnik korygujący: 1,302

Cena jedn. [zł/ha]: 56 270,02 zł

słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt 02/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 247 o powierzchni 1,5200 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	56270,02
Ilość jednostek	1,5200
<b>Wartość [zł]</b>	<b>85 530</b>

słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset trzydzieści 00/100

### 9.3.2. Wycena działki nr 249

#### 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 = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-07-06	2018-03-09	
B	Źródło notar.	-	4118/18	1102/18	
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Wiąganie	Osina Mała	Wadochowice	
E	powierzchnia	2,1300	7,0988	0,3021	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	2	1	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	2,1	7	0,3
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	1,5	1	2
Cecha 4	Kultura gleb	20%	1,5	0,5	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	1	1,5	1,5

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

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	nierech. wyceniana	
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	2	dobre położenie i sąsiedztwo z dobrym dostępem komunikacyjnym
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 7	2,1300	powierzchnia kompleksu wynosi 2,1300
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobra przydatność rolnicza WB - 1,21
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbane uprawy
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	stymulanta	0 - 2	1	możliwość zabudowy na 45% działki

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	2	0,337	0,281	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,072	0,169	0,097	0	7	7	3	2,13	0,139	0,116	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1,5	0,289	0,241	
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1,5	0,289	0,241	
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	0,215	0,506	0,291	0	2	2	0	1	0,361	0,301	
		100%	0,716	1,686	0,970						Suma wsp.	1,415	1,178

średnia: **43 218,15 zł**  
współczynnik korygujący: **1,415**  
Cena jedn. [zł/ha]: **61 153,68 zł**

słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy sto pięćdziesiąt trzy 68/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 249 o powierzchni 2,1300 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	61153,68
Ilość jednostek	2,1300
<b>Wartość [zł]</b>	<b>130 257</b>

słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem 00/100

### 9.3.3. Wycena działki nr 250

#### 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 = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-07-06	2018-03-09	
B	Źródło notar.	-	4118/18	1102/18	
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Wiąganie	Osina Mała	Wadochowice	
E	powierzchnia	2,1000	7,0988	0,3021	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	2	1	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	2,1	7	0,3
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	1	1	2
Cecha 4	Kultura gleb	20%	1,5	0,5	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	1	1,5	1,5

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	2	dobre położenie i sąsiedztwo z dobrym dostępem komunikacyjnym
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 7	2,1000	powierzchnia kompleksu wynosi 2,1000
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	stymulanta	0 - 2	1	dobra przydatność rolnicza WB - 1,11
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbane uprawy
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	stymulanta	0 - 2	1	możliwość zabudowy na 40% działki

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	2	0,337	0,281	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,072	0,169	0,097	0	7	7	3	2,1	0,140	0,117	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1	0,240	0,200	
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1,5	0,289	0,241	
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	0,215	0,506	0,291	0	2	2	0	1	0,361	0,301	
		100%	0,716	1,686	0,970						Suma wsp.	1,367	1,138

średnia: **43 218,15 zł**  
współczynnik korygujący: **1,367**  
Cena jedn. [zł/ha]: **59 079,20 zł**

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemdziesiąt dziewięć 20/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 250 o powierzchni 2,1000 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	59079,20
Ilość jednostek	2,1000
<b>Wartość [zł]</b>	<b>124 066</b>

słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące sześćdziesiąt sześć 00/100

### 9.3.4. Wycena działki nr 251

#### 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 = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-07-06	2018-03-09	
B	Źródło notar.	-	4118/18	1102/18	
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Wiąganie	Osina Mała	Wadochowice	
E	powierzchnia	2,4100	7,0988	0,3021	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	2	1	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	2,4	7	0,3
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0,5	1	2
Cecha 4	Kultura gleb	20%	1,5	0,5	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	1	1,5	1,5

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	2	dobre położenie i sąsiedztwo z dobrym dostępem komunikacyjnym
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 7	2,4100	powierzchnia kompleksu wynosi 2,4100
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	stymulanta	0 - 2	0,5	średnia przydatność rolnicza WB - 0,97
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbane uprawy
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	stymulanta	0 - 2	1	możliwość zabudowy na 45% działki

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	2	0,337	0,281	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,072	0,169	0,097	0	7	7	3	2,41	0,136	0,113	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	0,5	0,192	0,160	
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1,5	0,289	0,241	
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	0,215	0,506	0,291	0	2	2	0	1	0,361	0,301	
		100%	0,716	1,686	0,970						Suma wsp.	1,315	1,095

średnia: **43 218,15 zł**  
współczynnik korygujący: **1,315**  
Cena jedn. [zł/ha]: **56 831,86 zł**

słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści jeden 86/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 251 o powierzchni 2,4100 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	56831,86
Ilość jednostek	2,4100
<b>Wartość [zł]</b>	<b>136 965</b>

słownie: sto trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt pięć 00/100



### 9.3.5. Wycena działki nr 263

#### 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 = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-07-06	2018-03-09	
B	Źródło notar.	-	4118/18	1102/18	
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Wiąganie	Osina Mała	Wadochowice	
E	powierzchnia	1,1200	7,0988	0,3021	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	2	1	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	1,1	7	0,3
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	1,5	1	2
Cecha 4	Kultura gleb	20%	1,5	0,5	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	1	1,5	1,5

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

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	nierech. wyceniana	
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	2	dobre położenie i sąsiedztwo z dobrym dostępem komunikacyjnym
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 7	1,1200	powierzchnia kompleksu wynosi 1,1200
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobra przydatność rolnicza WB - 1,25
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbane uprawy
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	stymulanta	0 - 2	1	możliwość zabudowy na 45% działki

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	2	0,337	0,281	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,072	0,169	0,097	0	7	7	3	1,12	0,153	0,127	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1,5	0,289	0,241	
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1,5	0,289	0,241	
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	0,215	0,506	0,291	0	2	2	0	1	0,361	0,301	
		100%	0,716	1,686	0,970						Suma wsp.	1,429	1,190

średnia: **43 218,15 zł**  
współczynnik korygujący: **1,429**  
Cena jedn. [zł/ha]: **61 758,73 zł**

słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt osiem 73/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 263 o powierzchni 1,1200 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	61758,73
Ilość jednostek	1,1200
<b>Wartość [zł]</b>	<b>69 170</b>

słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt 00/100

### 9.3.6. Wycena działki nr 253

#### 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 = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2018-07-06	2018-03-09	
B	Źródło notar.	-	4118/18	1102/18	
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Wiąganie	Osina Mała	Wadochowice	
E	powierzchnia	0,6100	7,0988	0,3021	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 30948,89 - id:8	Cmax = 72823,57 - id:6
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	2	1	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,6	7	0,3
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	2	1	2
Cecha 4	Kultura gleb	20%	1,5	0,5	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	1	1,5	1,5

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

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	2	dobre położenie i sąsiedztwo z dobrym dostępem komunikacyjnym
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 7	0,6100	powierzchnia kompleksu wynosi 0,6100
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	stymulanta	0 - 2	2	dobra przydatność rolnicza WB - 1,39
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbane uprawy
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	stymulanta	0 - 2	1	możliwość zabudowy na 40% działki

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	2	0,337	0,281	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,072	0,169	0,097	0	7	7	3	0,61	0,161	0,134	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	2	0,337	0,281	
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0,143	0,337	0,194	0	2	2	0	1,5	0,289	0,241	
Cecha 5	Możliwość zabudowy	30%	0,215	0,506	0,291	0	2	2	0	1	0,361	0,301	
		100%	0,716	1,686	0,970						Suma wsp.	1,485	1,236

średnia: **43 218,15 zł**  
współczynnik korygujący: **1,485**  
Cena jedn. [zł/ha]: **64 178,95 zł**

słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt osiem 95/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 253 o powierzchni 0,6100 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	64178,95
Ilość jednostek	0,6100
<b>Wartość [zł]</b>	<b>39 149</b>

słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy sto czterdzieści dziewięć 00/100

### **Wartość działki nr 253 obciążonej prawem dożywotniego użytkowania**

Na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono dożywotnie nieodpłatne użytkowanie części działki nr 253 o pow. 0,30 ha na rzecz Leopolda Kielbasa i Janiny Kielbasa. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od zlecającego przedmiotowe prawo wygasło dla Pana Leopolda Kielbasy powodu śmierci, uprawnioną do użytkowania działki jest Pani i Janiny Kielbasa (Pesel 37120410286).

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego stanowi kwotę równą zdyskontowanym wydatkom z tytułu użytkowania gruntu rolnego, ekwiwalentnego do zajmowanych przez osoby uprawnione, przy uwzględnieniu dłuższego okresu trwania życia - przewidziany w tablicach statystycznych

Wartość tej służebności określamy wg wzoru:

$$S = D \times w$$

gdzie:

S – wartość służebności

D – roczny dochód netto z wynajmu z uwzględnieniem poziomu pustostanów

w – współczynnik łącznego dyskonta określony wg wzoru:

$$w = \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] : r$$

W którym:

n – liczba lat pozbawienia właściciela dochodu z lokalu

r – stopa kapitalizacji (określona z rynku dla danego typu nieruchomości)

Dochód z gruntu określono przeprowadzając analizie czynszów dzierżawy gruntów rolnych (zawarte umowy i oferty) na terenie powiatu ząbkowickiego.

Z analizy ofert dzierżawy gruntów rolnych w podobnej lokalizacji wynika, że roczna stawka czynszu netto zawiera się w przedziale 800 – 1 000 zł/ha. Dla wycenianego gruntu o pow. 0,30 ha możliwą do uzyskanie roczną stawkę czynszu netto określono na poziomie 300 zł.

### **Określenie prawdopodobnej długości życia – Pani Janiny Kielbasa**

Pani Janina Kielbasa urodzona 1937 roku w dniu wyceny ma 83 lata. Zgodnie z publikacją Głównego Urzędu Statystycznego dotyczącą tablic trwania życia w 2018 roku, przewidywany przeciętny okres dalszego życia, to 7,46 lat.

$$n = 13,97$$

### **Określenie stopy kapitalizacji**

Stopę określono z następującego wzoru:  $r = r_b + r_r$

gdzie:

$r_b$  - stopa bazowa, przyjęta z rynku kapitałowego, jako stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych

$r_r$  – ryzyko związane z wynajmem

Według informacji uzyskanych ze strony internetowej Ministerstwa Finansów ([www.obligacjeskarbowe.pl](http://www.obligacjeskarbowe.pl)), aktualne oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych (na marzec 2020) wynosi:

- czteroletnie COI 2,40 %

- dziesięcioletnie EDO 2,70 %

przyjęto średnią z powyższych stóp – 2,55 %

### **Ryzyko:**

Mamy tu do czynienia z ryzykiem dzierżawy, np. ryzyko związane z niewynajęciem gruntu, ryzyko zaległości w płatności czynszu dzierżawy, ryzyko utraty wartości gruntu wskutek niewłaściwego użytkowania.

Dla segmentu rynku dzierżawy gruntu rolnego przyjęto ryzyko 3%.

$$r = 2,55\% + 3\% = 5,55\%$$

$$Wk = [1 - (1 + 0,0555)^{-7,46}] / 0,0555 = 5,98$$

#### Określenie dochodu rocznego

Dochód roczny określono jako roczny czynsz dzierżawy, który można by uzyskać, gdyby nieruchomość na została obciążona służebnością. Uwzględniono miesięczny okres niewydzierżawienia gruntu.

Przyjęto, że dla szacowanego części nieruchomości, biorąc pod uwagę jego stan, standard i lokalizację, czynsz roczny wyniósłby około 300 zł.

Pominięto jako nieistotne, koszty operacyjne - podatek od nieruchomości. Uwzględnia się również współczynnik współkorzystania. Współczynnik współkorzystania wynosi 1,0.

$$Dr = 300 \text{ zł}$$

Określenie wartości służebności:

$$S = 300 \text{ zł} \times 5,98 = 1\,794 \text{ zł}$$

Przyjęto: = 1 794 zł

**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Wigańcicach na działce nr 256 obciążonej służebnością użytkowania 0,3 ha wynosi:**

$$W_N = 39\,149 \text{ zł} - 1\,794 \text{ zł} = 37\,355 \text{ zł}$$

*słownie: trzydzieści siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt pięć złotych*

## 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości gruntowych położonych w Wigańcicach na działkach 53, 63, 197, 201/1, 218/2, 220/1, 222, 247, 249, 250, 251, 253, 256, 263, 325 o łącznej pow. 34,6000 ha na dzień 10 marca 2020r. wynosi:

Nr działki	Wartość (zł)
Wartość działki nr 53	165 773 zł
Wartość działki nr 63	130 886 zł
Wartość działki nr 197	212 511 zł
Wartość działki nr 201/1	80 250 zł
Wartość działki nr 218/1	63 729 zł
Wartość działki nr 218/2	161 423 zł
Wartość działki nr 220/1	117 758 zł
Wartość działki nr 222	87 546 zł
Wartość działki nr 247	85 530 zł
Wartość działki nr 249	130 257 zł
Wartość działki nr 250	124 066 zł
Wartość działki nr 251	136 965 zł
Wartość działki nr 253	39 149 zł
Wartość działki nr 253 obciążonej prawem nieodpłatnego użytkowania części działki o pow. 0,30 ha	37 355 zł
Wartość działki nr 256	26 358 zł
Wartość działki nr 263	69 170 zł
Wartość działki nr 325	23 276 zł

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 listopada 2017 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/00058010/5  
Informacja z rejestru gruntów  
Kopia mapy ewidencyjnej

załącznik nr 1  
załącznik nr 2  
załącznik nr 3

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski  
Ząbkowice Śl., dnia 10 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/00058010/5 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

### **Stan wg SW1Z/00058010/5 z dnia 10 marca 2020 roku, godz.16:22:**

<b>Dział I-O</b>	<b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: Wigańcice, gmina Ziębice, Nr działki: 53, 63, 197, 249, 220/1, 247, 222, 251, 253, 256, 201/1, 218/1, 250, 218/2, 263, 325– grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe, Obszar: 34,6000 ha
<b>Dział I-Sp</b>	<b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
<b>Dział II</b>	<b><u>WŁASNOŚĆ</u></b> 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.
<b>Dział III</b>	<b><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisu Ograniczone prawo rzeczowe: dożywotnie nieodpłatnie użytkowanie części działki nr 63 o pow. 0,30 ha na rzecz małż. Gaik. wpisano po przeniesieniu z kw 38694 na rzecz Władysława Gaik i Anna Gaik Ograniczone prawo rzeczowe: o przeniesieniu z kw 29137 dożywotnie nieodpłatnie użytkowanie części działki nr 253 o pow. 0,30 ha na rzecz Leopolda Kielbasa i Janiny Kielbasa 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).
<b>Dział IV</b>	<b><u>HIPOTEKA</u></b> Wzmianki w dziale: REP.C./NOTA/317407/17 - 2017-04-26, 17:54:16. 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/00044969/1 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/00044969/1 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 2

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**  
ul. Sienkiewicza 11  
57-200 Ząbkowice Śląskie  
(2)

.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

### INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05.12.2019 11:17:17 według stanu na dzień: 05.12.2019 11:17

Województwo: **dolnośląskie**  
Powiat: **ząbkowicki**  
Jednostka ewidencyjna: **022406\_5, Ziębice - Obszar Wiejski**  
Obręb ewidencyjny: **Nr 0027, Wigańcice**

Jednostka rejestrowa: **G157 KW 58010**

**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: 16**

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
53	1	3.6900	RIIa	0.0800	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.53
			RIIb	2.9100			
			RIVa	0.0700			
			RIVb	0.6300			
63	1	3.3900	RIIb	0.0400	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.63
			RIVa	0.4000			
			RIVb	2.1500			
			RV	0.5000			
			RVI	0.3000			
197	1	4.9400	RIIb	3.0500	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.197
			RIVb	1.4600			
			LIV	0.3600			
			LIV	0.0700			
201/1	1	1.8300	RIIa	0.6400	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.201/1
			RIIb	0.5600			
			RIVa	0.5400			
			RV	0.0900			
218/1	1	1.4000	RII	0.3900	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.218/1
			RIIa	1.0100			
218/2	1	3.5900	RIIa	3.3700	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.218/2
			RIVa	0.1600			
			RIVb	0.0600			
220/1	1	2.7000	RII	1.0700	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.220/1
			RIIa	0.4600			
			RIVb	0.2600			
			RV	0.0500			
			PsIV	0.8600			
222	1	2.0000	RII	0.7600	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.222
			RIIa	0.4500			
			RIVb	0.1200			
			RV	0.1900			
			PsIV	0.4800			
247	1	1.5200	RIVa	1.2400	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.247
			RIVb	0.2800			

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa



249	1	2.1300	RIIIb RIVa	1.8000 0.3300	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.249
250	1	2.1000	RIIIb RIVa	0.9100 1.1900	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.250
251	1	2.4100	RIVa RV	2.3000 0.1100	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.251
253	1	0.6100	RIIa RIIIb	0.3400 0.2700	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.253
256	1	0.7300	RIVa LIV	0.0700 0.6600	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.256
263	1	1.1200	RIIIa RIIIb RV	0.6300 0.3300 0.1600	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.263
325	2	0.4400	RIIIb	0.4400	KW 58010	Wigańcice	022406_5.0027.325

Ilość działek na wypisie: 16  
Suma powierzchni działek: 34.6000 ha

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

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

# Załącznik nr 3

Województwo: dolnośląskie  
 Powiat: ząbkowicki  
 Jednostka ewidencyjna: 022406\_5, Złabice - Obszar Wiejski  
 Obręb: 0027, Wiganice  
 Działki: 53, 63, 97, 201/1, 218/1, 218/2, 220/1,

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW  
 SKALA 1:5000

Nr ewid. POCGK.6642.1737.2019

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**  
 ul. Stenkiewicza, 11  
 57-200 Ząbkowice Śląskie  
 (7)



Załącznik nr 3 do Mapy Ewidencji Gruntów  
 Sporządzona w oparciu o: Notariatu Kozłowski Szwarc

