

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

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

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oznaczenie nieruchomości                | Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Wigańcicach na działce nr 126, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 2,2600 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.<br>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00067195/1. |
| Nr sprawy                               | <b>KM 773/19</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Oszacowana wartość rynkowa              | Wartość rynkowa działki nr 126 (o pow. 2,2600 ha) wynosi:<br><b><math>W_N = 91\ 600\ \text{zł}</math></b><br><b>słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych</b>                                                                                                                                                                                   |
| Autor operatu                           | <b>mgr inż. Tomasz Ciechanowski</b><br><b>(nr upr. 4674)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Miejscowość i data sporządzenia operatu | Ząbkowice Śląskie, dnia 5 marca 2020r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pieczęć i podpis rzeczoznawcy           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Określenie przedmiotu wyceny:               | <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Wigańcicach na działce nr 126, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 2,2600 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/00067195/1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Opis przedmiotu wyceny:                     | <p>Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Wigańcice, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 126, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 2,2600 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Wigańcic, w otoczeniu gruntów rolnych. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości jest przeciętna.</p> <p>Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi 0,95 (ocena - średni).</p> <p>Działka położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 1 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. Działka wykorzystywana rolniczo, uprawa znajdująca się na nieruchomości nie jest przedmiotem wyceny.</p> <p>Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbane, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych</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 działki nr 126 (o pow. 2,2600 ha) wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b><math>W_N = 91\ 600\ \text{zł}</math></b></p> <p><b>słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Data określenia wartości:                   | 5 marca 2020 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data sporządzenia operatu:                  | 5 marca 2020 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pieczęć podpis rzeczoznawcy:                | <p><b>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski,</b><br/>uprawnienia zawodowe nr 4674.</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<br>przestrzennego .....                    | 10 |
| 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych.....                                 | 11 |
| 7.1. Informacje ogólne i definicja rynku .....                                                   | 11 |
| 7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej .....                         | 11 |
| 8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie<br>rodzaju określonej wartości ..... | 15 |
| 8.1. Rodzaj określonej wartości .....                                                            | 15 |
| 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania .....                                         | 15 |
| 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....                                                   | 17 |
| 9.1. Parametry wyceny .....                                                                      | 17 |
| 9.2. Wycena nieruchomości.....                                                                   | 17 |
| 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem .....                                                   | 18 |
| 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....                                                          | 19 |
| 12. Załączniki .....                                                                             | 19 |

# 1. Przedmiot i zakres wyceny

## 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Wigańcice na działce nr 126, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 2,2600 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00067195/1.

## 1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

# 2. Cel wyceny

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

# 3. Podstawy opracowania operatu

## 3.1. Podstawa formalna

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

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

## 3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 459, 933, 1132),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 15 stycznia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 121)
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami)
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami)
- 5) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z z późniejszymi zmianami),
- 6) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 1263).
- 7) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń 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/00067195/1 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości.
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 126, położonej w Wigańcicach, obręb 0027, z dnia 5 grudnia 2019r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa ewidencyjna w skali 1:2000 dla działki nr 126, 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:                                          | <b>05-03-2020 r.</b> |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:                              | <b>05-03-2020 r.</b> |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | <b>05-03-2020 r.</b> |
| ➤ stan przedmiotu wyceny:                                                          | <b>04-03-2020 r.</b> |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:                                       | <b>04-03-2020 r.</b> |

## 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/00067195/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

#### **Stan wg SW1Z/00067195/1 z dnia 5 marca 2020 roku, godz.9:17:**

|                   |                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dział I-O</b>  | <b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów.<br>Położenie: Wigańcice, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki<br>Nr działki: 126 – R – grunty orne,<br>Obszar: 2,2600 ha             |
| <b>Dział I-Sp</b> | <b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów<br>Brak wpisów.                                                                                                          |
| <b>Dział II</b>   | <b><u>WŁASNOŚĆ</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów<br>Właściciel:<br>Anna Bartków córka Jana i Heleny oraz Piotr Bartków syn Edwarda i Marii na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. |

**Dział III**     **PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki w dziale: brak wpisu

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

Inny wpis: ostrzeżenie, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos wszczął egzekucję z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą z wniosku wierzyciela 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. w Siecieborowicach (Km 679/19).

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

**Dział IV**     **HIPOTEKA**

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

Hipoteka umowna łączna na kwotę 1600000,00 (jeden milion sześćset tysięcy) zł, zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, roszczeń o odsetki i należności ubocznych, umowa pożyczki z dnia 26.04.2017 r.. Księga współobciążona: SW1Z/00058010/5 oraz SW1Z/00044969/1. Wierzyciel hipoteczny: wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach;

Hipoteka umowna łączna na kwotę 10000000,00 (dziesięć milionów) zł, zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, roszczeń o odsetki i należności ubocznych, umowa pożyczki z dnia 17.07.2012 r., umowa pożyczki z dnia 27.08.2012 r. oraz aneksy do tych umów z dnia 26.04.2017 r.. Księga współobciążona: SW1Z/00058010/5 oraz SW1Z/00044969/1. Inne informacje: niniejsza hipoteka jest hipoteką łączną z hipoteką wpisaną w księdze wieczystej nr WRIT/38110/7 i nr WR1T/00038109/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Strzelinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Wierzyciel hipoteczny: wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach;

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

**Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów**

|                       |         |                                                            |           |                    |                          |                 |           |
|-----------------------|---------|------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------|-----------------|-----------|
| Jednostka ewidencyjna |         | 022406_5, Ziębice – obszar wiejski,                        |           |                    |                          |                 |           |
| Obręb                 |         | 0027 – Wigańcice                                           |           |                    |                          |                 |           |
| Właściciel            |         | Bartków Piotr (Edward, Maria)<br>Barków Anna (Jan, Helena) |           |                    |                          |                 |           |
| Stan z dnia           |         | 2019-12-05                                                 |           |                    |                          |                 |           |
| Ark.                  | Działka | Pow.                                                       | Położenie | Opisy użytków      | Pow.                     | KW              | Jedn. rej |
| 1                     | 126     | 2,2600                                                     | WIGAŃCICE | RIIb<br>RIVa<br>RV | 0,7600<br>1,1400<br>0,36 | SW1Z/00067195/1 | G.213     |
| <b>Razem</b>          |         | <b>2,2600</b>                                              |           |                    |                          |                 |           |

**Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości**

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

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

## **5.2. Opis nieruchomości**

### **5.2.1. Lokalizacja**

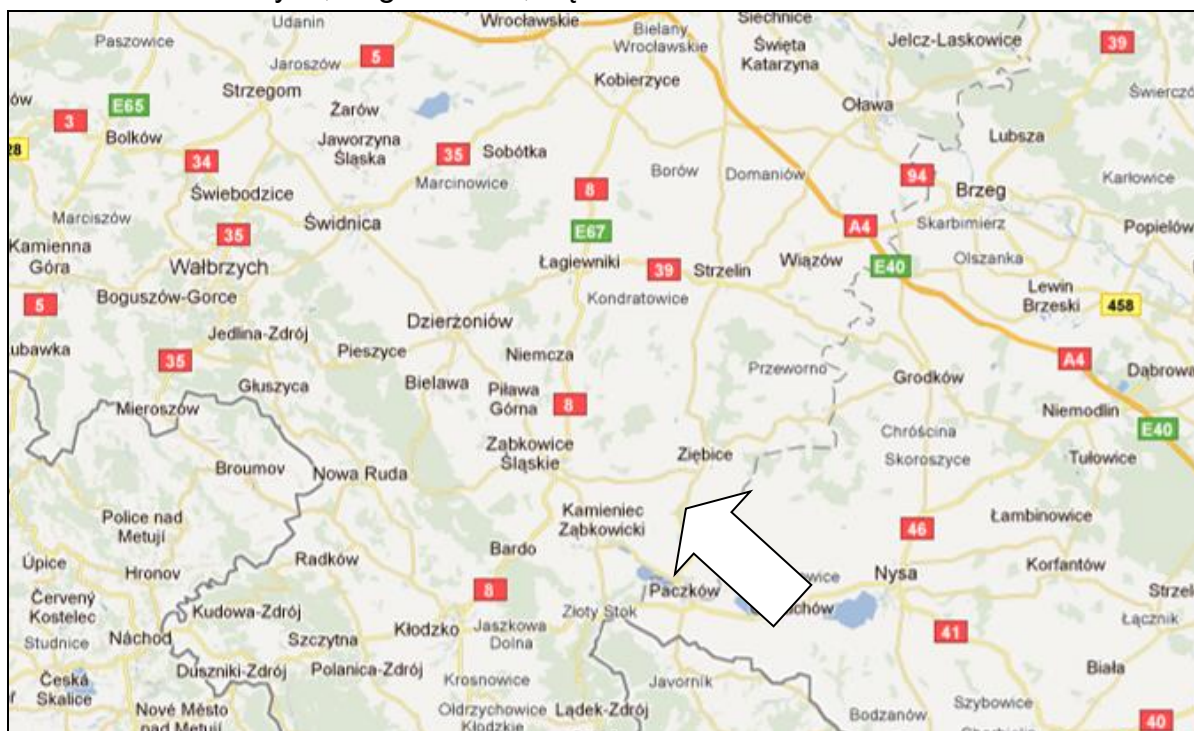
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Wigańcice, obręb 0027 na terenie o charakterze zabudowy: mieszkaniowej siedliskowej, zagrodowej oraz pól uprawnych. Wigańcice to wieś w gminie Ziębice.

Gmina Ziębice położona jest w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, na Przedgórzu Sudeckim. Centrum gminy zajmuje Wysoczyzna Ziębicka (250-300 m n.p.m.), falista równina, którą przecina dolina Oławy. W północnej części gminy znajduje się obszar chronionego krajobrazu, obejmujący fragment Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich. Gmina Ziębice jest osiemną co do wielkości jednostką administracyjną województwa i zajmuje powierzchnię 222,4 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.

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 Czerńczycach, Rososznicy, Lipie, Krzelkowie, Henrykowie, Wadochowicach i Jasienicy, a najgorsze w Nowym Dworze, Skalicach, Kalinowicach Dolnych, Kalinowicach Górnych, Wigancicach, Dębowcu i w Lubnowie.



Ilustracja 1 Lokalizacja miejscowości - źródło [www.google.maps.pl](http://www.google.maps.pl) (materiał poglądowy)

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

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

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

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



### 5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Wigańcice, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 126, obręb 0027, (AM 1) o powierzchni 2,2600 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Wigańcic, w otoczeniu gruntów rolnych. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości jest przeciętna.

Przeliczenie hektarów fizycznych na hektary przeliczeniowe i obliczenie wskaźnika bonitacji terenów rolnych nieruchomości. Oceny warunków glebowych wycenianej nieruchomości dokonano przy zastosowaniu współczynnika  $W_B$ , wskaźnika jakości gleby wyrażonego stosunkiem powierzchni przeliczeniowej gruntów do ich powierzchni rzeczywistej:

$$W_B = \frac{\sum (P_i \times s_i)}{\sum P_i}$$

gdzie:

$W_B$  – wskaźnik bonitacji

$P_i$  – powierzchni i-tego użytku gruntowego danej nieruchomości rolnej,

$s_i$  – przelicznik powierzchni użytków na podstawie ustawy o podatku rolnym

Tabela. Przeliczenie hektarów fizycznych na hektary przeliczeniowe

| użytki            | klasa | hektary fizyczne | współczynniki przeliczeniowe | hektary przeliczeniowe |
|-------------------|-------|------------------|------------------------------|------------------------|
| grunty orne ( R ) | IIIb  | 0,7600           | 1,25                         | 0,9500                 |
|                   | IVa   | 1,1400           | 1,00                         | 1,1400                 |
|                   | VI    | 0,3600           | 0,15                         | 0,0540                 |
|                   |       | 2,2600           |                              | 2,1440                 |

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **0,95 (ocena - średni)**.

Działka położona w pośredniej części Wigańcic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 1 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.

Działka wykorzystywana rolniczo, uprawa znajdująca się na nieruchomości nie jest przedmiotem wyceny.

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



Zdjęcie nr 1. Widok drogi dojazdowej.



Zdjęcie nr 2. Widok działki.



Zdjęcie nr 3. Widok działki.



Zdjęcie nr 4. Widok działki.



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

## 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ziębice – uchwała Rady Miasta i Gminy Ziębice Nr XXXII/231/01 z dnia 27 kwietnia 2001 przedmiotową działkę określa jako: teren 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.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych

### 7.1. Informacje ogólne i definicja rynku

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

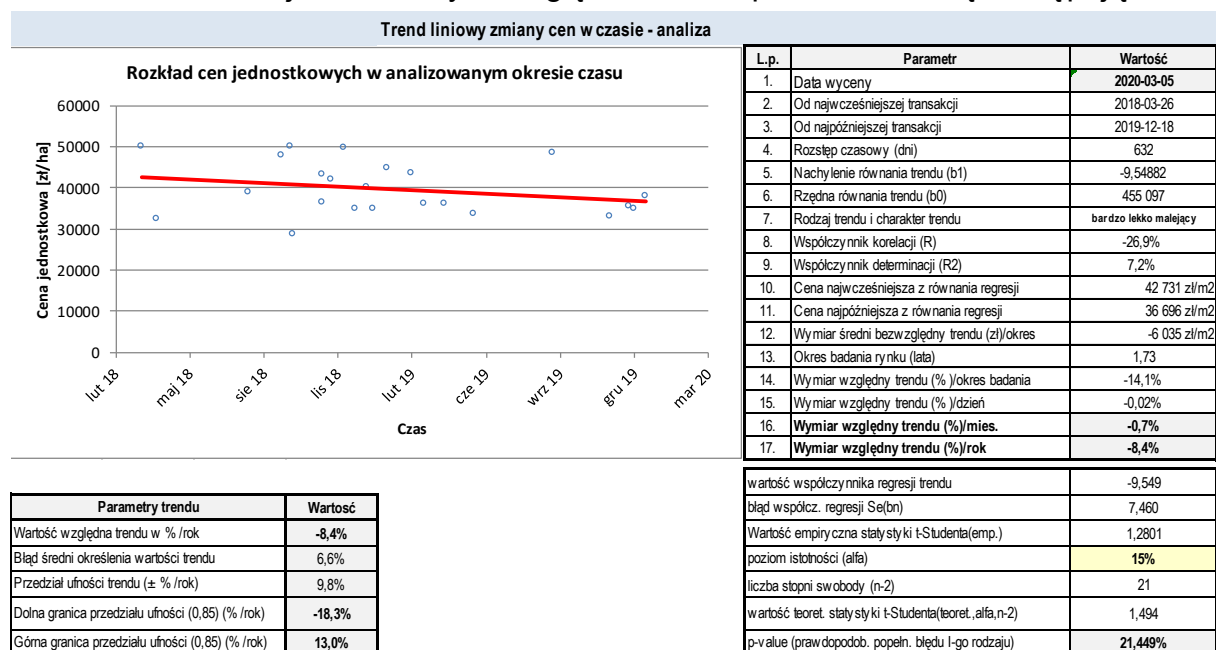
- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne (działki wykorzystywane rolniczo);
- obszar rynku – rynek lokalny, obszar wiejski gminy Ziębice;
- okres badania cen – od marca 2018 r. do dnia sporządzenia wyceny

### 7.2. 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. 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                 | 2020-03-05         |
| Aktualizować ceny           | nie                |

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

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

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

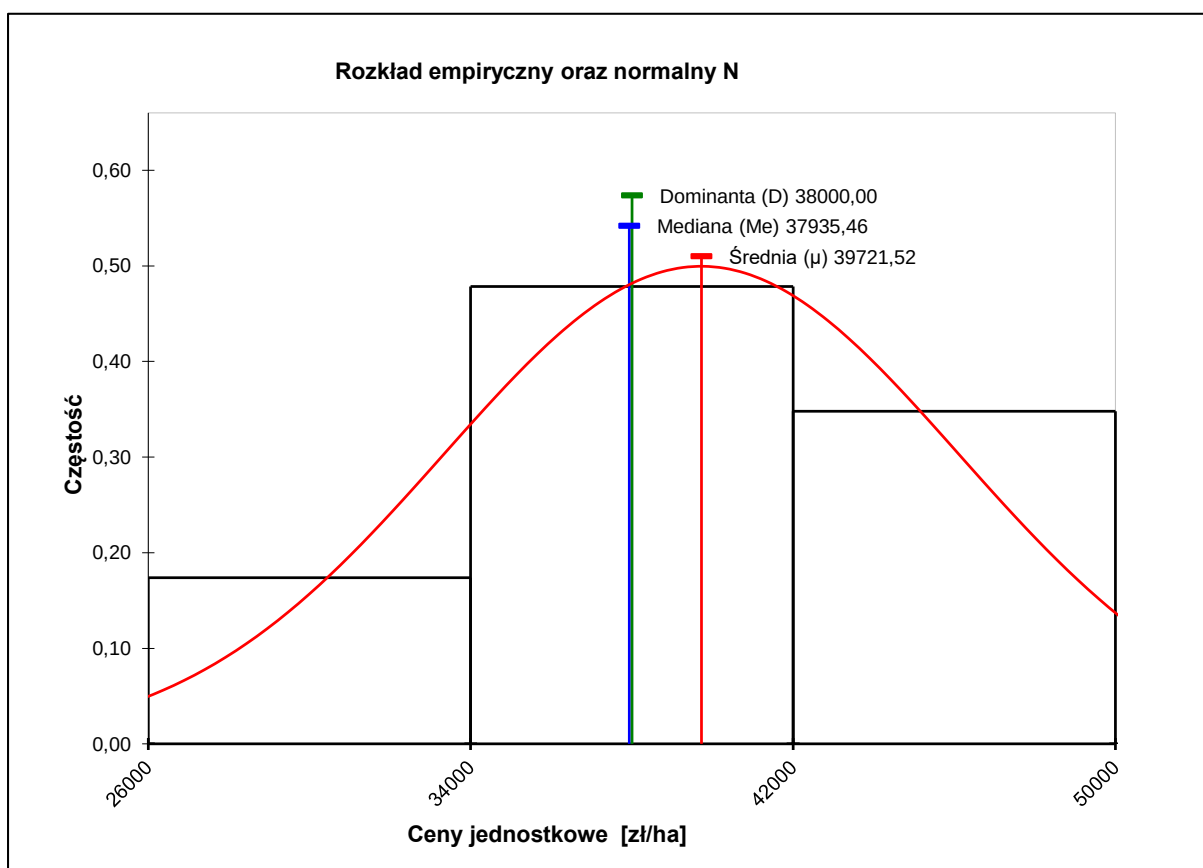
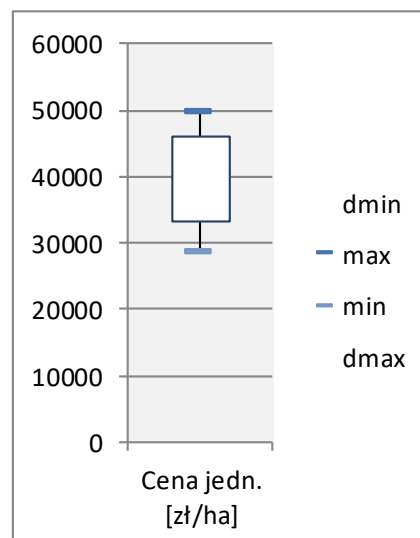
| L.p. | Data transakcji | Źródło notar. | Gmina                    | Miejscowość    | Cena (zł) | Powierzchnia (ha) | Cena jedn. (zł/ha) |
|------|-----------------|---------------|--------------------------|----------------|-----------|-------------------|--------------------|
| 1    | 2018-03-26 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

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.

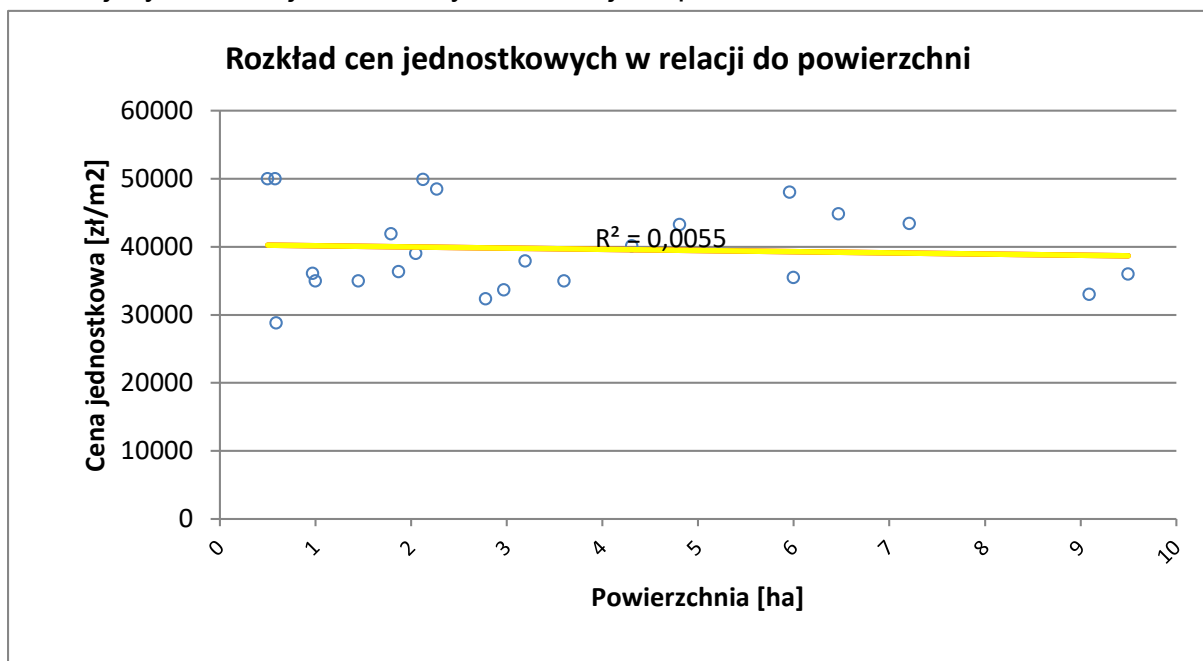
| Miary tendencji centralnej i zmienności          |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Min                                              | 28813,56        |
| Max                                              | 50000,00        |
| Średnia ( $\mu$ )                                | <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 0,30%), 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.

### 7.2.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

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

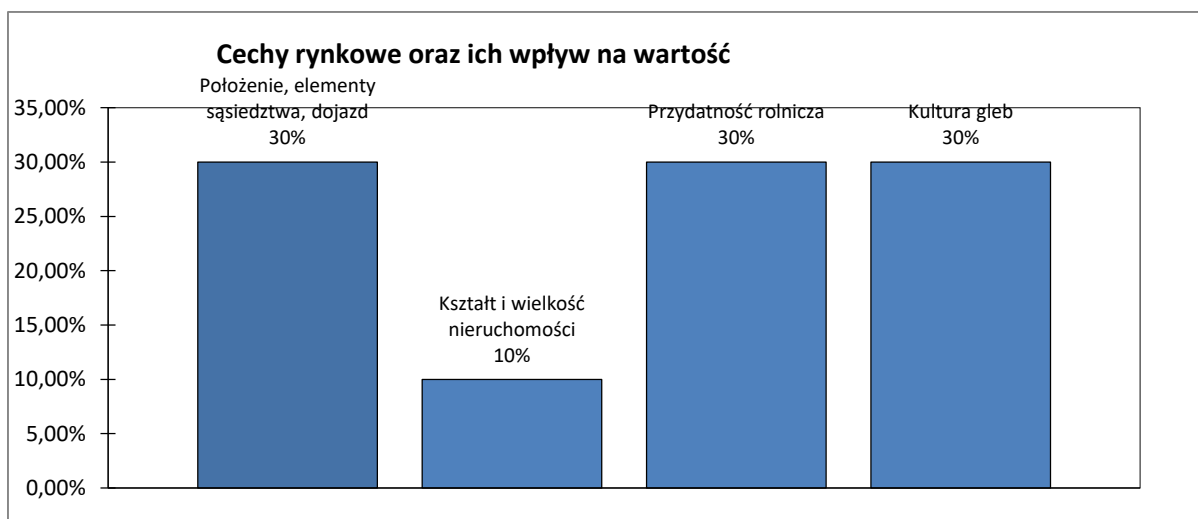


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

| L.p.    | Nazwa                                  | Waga cechy | Zakres zmienności | Opis cechy                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|----------------------------------------|------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cecha 1 | 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.<br>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

## 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. Parametry wyceny

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

W zbiorze cen zanotowano:

| 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 $[C\acute{s}r(min-max)/C\acute{s}r]$       | Was              | 0,99    |
| 11 | Odchylenie standardowe                                   | $\sigma$         | 6389    |
| 12 | Rozpiętość rynku                                         | Max-Min          | 21186   |
| 13 | Wsp. zmienności rynku                                    | $(\sigma/\mu)\%$ | 16%     |

Tabela. Parametry wyceny

### 9.2. Wycena nieruchomości

#### 9.2.1. Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz cech skrajnych

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

| Informacje    |                                        |  | Wyceniany | Cmin = 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                            |  | Wigańcice | Nowy Dwór              | Starczówek             |                     |
| D             | Obręb                                  |  | Wigańcice | Nowy Dwór              | Starczówek             |                     |
| E             | powierzchnia                           |  | 2,2600    | 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%       | 2,2600                 | 0,5900                 | 0,5800              |
| Cecha 3       | Przydatność rolnicza                   |  | 30%       | 0,5                    | 0,5                    | 2                   |
| Cecha 4       | Kultura gleb                           |  | 30%       | 1,5                    | 0,5                    | 2                   |

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

#### 9.2.2. Oszacowanie wartości działki

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

| L.p.    | Nazwa cechy                            | Wpływ na wartość |              | Wartości cech     |                    | Uwagi                                  |
|---------|----------------------------------------|------------------|--------------|-------------------|--------------------|----------------------------------------|
|         |                                        | waga             | charakter    | zakres zmienności | nieruch. wyceniana |                                        |
| Cecha 1 | Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd | 30%              | stymulanta   | 0 - 2             | 1                  | dobre położenie i sąsiedztwo           |
| Cecha 2 | Kształt i wielkość nieruchomości       | 10%              | destymulanta | 1 - 9             | 2,2600             | cecha ilościowa                        |
| Cecha 3 | Przydatność rolnicza                   | 30%              | stymulanta   | 0 - 2             | 0,5                | średnia przydatność rolnicza WB - 0,95 |
| 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             | 2,26      | 0,118       | 0,119                            |
| Cecha 3 | Przydatność rolnicza                   | 30%  | 0,218              | 0,378 | 0,160   | 0             | 2   | 2         | 0                | 0,5       | 0,258       | 0,260                            |
| 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.     |     |           |                  |           | 1,012       | 1,020                            |

średnia: **39 721,52 zł**  
współczynnik korygujący: **1,020**  
Cena jedn. [zł/ha]: **40 515,95 zł**

słownie: czterdzieści tysięcy pięćset piętnaście 95/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki nr 126 o powierzchni 2,2600 ha wynosi:

|                           |                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Wartość jednostk. [zł/ha] | 40515,95                                                          |
| Ilość jednostek           | 2,26                                                              |
| <b>Wartość [zł]</b>       | <b>91 566</b>                                                     |
| słownie:                  | dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset sześćdziesiąt sześć 00/100 |
| <b>Wartość zaokr [zł]</b> | <b>91 600</b>                                                     |
| słownie:                  | dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset 00/100                    |

## 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Wigańicach na działce nr 126 o pow. 2,2600 ha na dzień 5 marca 2020r. wynosi:

$$W_N = 91\ 600\ \text{zł}$$

**słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych**

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

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

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

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

## 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

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

## 12. Załączniki

Protokół badania SW1Z/00067195/1  
Informacja wypis z rejestru gruntów  
Kopia mapy ewidencyjnej

załącznik nr 1  
załącznik nr 2  
załącznik nr 3

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

podpis

## Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00067195/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

**Stan wg SW1Z/00067195/1 z dnia 5 marca 2020 roku, godz.9:17:**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dział I-O</b>  | <b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów.<br>Położenie: Wigańcice, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki<br>Nr działki: 126 – R – grunty orne,<br>Obszar: 2,2600 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dział I-Sp</b> | <b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów<br>Brak wpisów.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dział II</b>   | <b><u>WŁASNOŚĆ</u></b><br>Wzmianki w dziale: brak wpisów<br>Właściciel:<br>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><br>Wzmianki w dziale: brak wpisu<br>Roszczenie: roszczenie na rzecz Spółki Zakłady Rolne "Siecieborowice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z Siedzibą w Siecieborowicach Regon 930544993, o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży.<br>Inny wpis: ostrzeżenie, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos wszczął egzekucję z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą z wniosku wierzyciela Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. w Siecieborowicach, Km 679/19.<br>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).<br>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><br>Wzmianki w dziale: REP.C./NOTA/317407/17 - 2017-04-26, 17:54:17.<br>Hipoteka umowna łączna na kwotę 1600000,00 (jeden milion sześćset tysięcy) zł, zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, roszczeń o odsetki i należności ubocznych, umowa pożyczki z dnia 26.04.2017 r.. Księga współobciążona: SW1Z/00058010/5 oraz SW1Z/00044969/1. Wierzyciel hipoteczny: wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach;<br>Hipoteka umowna łączna na kwotę 10000000,00 (dziesięć milionów) zł, zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki, roszczeń o odsetki i należności ubocznych, umowa pożyczki z dnia 17.07.2012 r., umowa pożyczki z dnia 27.08.2012 r. oraz aneksy do tych umów z dnia 26.04.2017 r.. Księga współobciążona: SW1Z/00058010/5 oraz SW1Z/00044969/1. Inne informacje: niniejsza hipoteka jest hipoteką łączną z hipoteką wpisaną w księdze wieczystej nr WRIT/38110/7 i nr WR1T/00038109/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Strzelinie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Wierzyciel hipoteczny: wierzyciel Zakłady Rolne "Siecieborowice" Sp. z o.o. z siedzibą w Siecieborowicach; |

## Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.1737.2019

Strona 1 z 1

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**

ul. Sienkiewicza 11  
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

### INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05.12.2019 11:22:36 według stanu na dzień: 05.12.2019 11:22

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

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

Obwód ewidencyjny: **Nr 0027, Wigańcice**

Jednostka rejestrowa: **G213 KW SW1Z/00067195/1**

#### Władający: 1

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

#### Działki: 1

| Nr działki | Ark | Pow. [ha] | Użytek lub klasa |           | Nr KW<br>lub inne dokumenty | Adres lub położenie | Identyfikator     |
|------------|-----|-----------|------------------|-----------|-----------------------------|---------------------|-------------------|
|            |     |           | Rodzaj           | Pow. [ha] |                             |                     |                   |
| 126        | 1   | 2.2600    | Rlllb            | 0.7600    | SW1Z/00067195/1             | Wigańcice           | 022406_5.0027.126 |
|            |     |           | RIVa             | 1.1400    |                             |                     |                   |
|            |     |           | RV               | 0.3600    |                             |                     |                   |

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 2.2600 ha

**Z up. STAROSTY**

**Monika Kozłowska-Sowa**  
Inspektor  
w Powiatowym Centrum Dokumentacji  
Geodezyjno-Kartograficznej  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

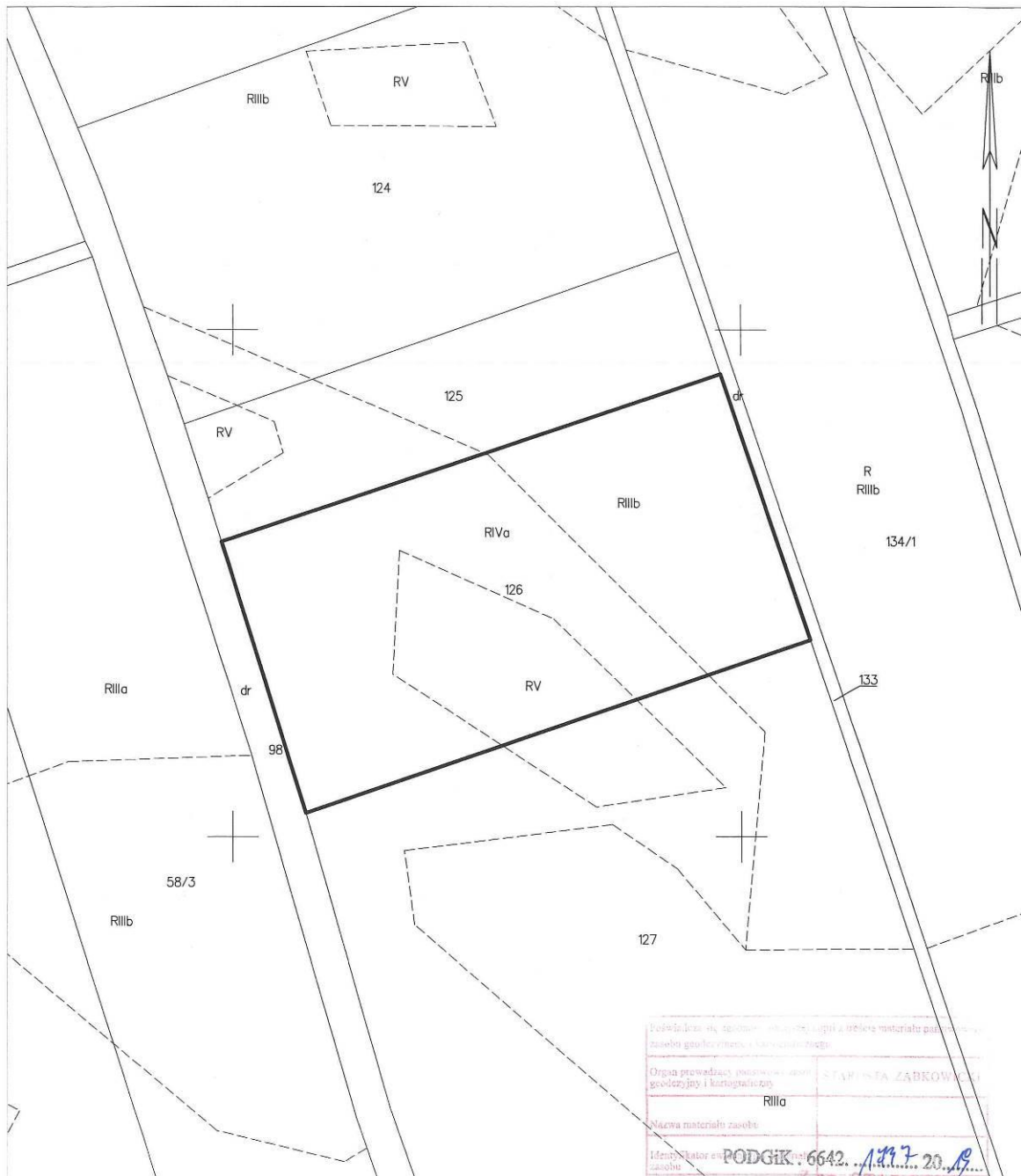
## Załącznik nr 3

Nr kanc.: PODGIK.6642.1737.2019

Województwo: dolnośląskie  
Powiat: ząbkowski  
Jednostka ewidencyjna: 022406\_5, Ziębice - Obszar Wiejski  
Obręb: 0027, Wigańcice  
Działka: 126

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

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW  
SKALA 1:2000



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

|                                                                                      |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Pobrano z systemu ewidencji gruntów i budynków materiały geodezyjne i kartograficzne |                                                              |
| Organ prowadzący powiatowy urząd geodezyjny i kartograficzny                         | STAROSTA ZĄBKOWICKI                                          |
| Nazwa materiału zasobu                                                               | RIIa                                                         |
| Identyfikator ewidencyjny zasobu                                                     | PODGIK.6642.1737.2019                                        |
| Data wykonania kopii                                                                 | 2019-12-05                                                   |
| Imię i nazwisko osoby wykonującej kopię                                              | Monika Kozłowska-Sowa                                        |
| Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ                                          | Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej |