

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

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

Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Witostowicach na działce nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00060345/9.
Nr sprawy	KM 631/20
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa działki nr 59 (o pow. 30,6900 ha) wynosi: $W_N = 1\ 800\ 000\text{zł}$ słownie: jeden milion osiemset tysięcy złotych
Autor operatu	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
Miejscowość i data sporządzenia operatu	Ząbkowice Śląskie, dnia 2 października 2023r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Witostowicach na działce nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 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/00060345/9.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Witostowice, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Witostowic, w otoczeniu gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości bardzo dobra.</p> <p>Działka położona w pośredniej części Witostowic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,4 km od drogi asfaltowej. Działka o nieregularnym, zwartym kształcie, teren działki pofałdowany na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, uprawa znajdująca się na nieruchomości nie jest przedmiotem wyceny. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbane, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.</p> <p>Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu pofałdowanym, stwarzający niewielkie ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości.</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 59 (o pow. 30,6900 ha) wynosi:</p> <p style="text-align: center;">$W_N = 1\ 800\ 000\ \text{zł}$</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: jeden milion osiemset tysięcy złotych</i></p>
Data określenia wartości:	2 października 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	2 października 2023 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;">Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, 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	8
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	14
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych.....	16
7.1. Informacje ogólne i definicja rynku	16
7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej	16
7.3. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości leśnych	21
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	21
8.1. Rodzaj określonej wartości	21
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	21
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	24
9.1. Parametry wyceny	24
9.2. Wycena nieruchomości	25
9.3. Oszacowanie wartości drzewostanu	26
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	26
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	27
12. Załączniki	27

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Witostowice na działce nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00060345/9.

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 631/20 z dnia 22 września 2023r. 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 (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, 1615 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667 z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 z późniejszymi zmianami),
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz.1832 z późniejszymi zmianami),
- 6) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 roku poz. 1263 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 7) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej PFSRM 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/00060345/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości.
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 59, położonej w Witostowicach, obręb 0028, z dnia 2 października 2023r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa ewidencyjna w skali 1:5000 dla działki nr 59, położonej w Witostowicach, obręb 0028, z dnia 2 października 2023r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ziębice – uchwała Rady Miasta i Gminy Ziębice 327/VII/2018 z dnia 28 czerwca 2018r..
- ✓ Inwentaryzacja Stanu Lasów dla gminy Ziębice.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 25 września 2023 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: **02-10-2023 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **02-10-2023 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: **01-10-2023 r.**
- stan przedmiotu wyceny: **25-09-2023 r.**
- data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: **25-09-2023 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/00060345/9 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00060345/9 z dnia 1 października 2023 roku, godz.22:19:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Witostowice, gmina Ziębice, Nr działki: 59 – gruntu orne, Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00044156/, 30,6900 ha Obszar całej nieruchomości: 30,6900 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.

Dział II	<p><u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Renata Grażyna Szlęzak córka [REDACTED]. Na podstawie umowy sprzedaży rep A 1435/2011 z 14 marca 2011 roku.</p>
Dział III	<p><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu Nr wpisu: 3 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Gkm 58/19 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela Daniela Ciećka. Nr wpisu: 6 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Stowarzyszenie Edukacyjne Chrześcijan "Arka" we Wrocławiu (Km 2177/20). Nr wpisu: 7 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos (Gkm 94/20). Nr wpisu: 8 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 631/20 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: Agrovendi Sp. z o.o. , 05-500 Piaseczno, ul. Powstańców Warszawy 21.</p>
Dział IV	<p><u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu. Numer hipoteki: 3 Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna Suma (słownie), waluta: 750000,00 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1. należność główna, odsetki, należności uboczne, umowa o kredyt nr 2385/825/52/11/00 z dnia 18.03.2011 r.: Lp. 2. spłata wierzytelności określonych w umowie o zmianie treści hipoteki zgodnie z oświadczeniem banku z dnia 2015-01-27, umowa nr S0286463/01/00 z dnia 2014-01-30 z późniejszymi zmianami; Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej - SW1Z/00064553/8; Nr hipoteki – 1; Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Bank Zachodni WBK Sa 1 Oddział w Ziębicach, Wrocław, 93004134100000 Numer hipoteki: 4 Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna Suma (słownie), waluta: 146000,00 (sto czterdzieści sześć tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): spłata wierzytelności wynikający z umów pożyczek zgodnie z § 1 oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 08.06.2016r k.98-100, odsetek umownych oraz wierzytelności przyszłych, które powstaną z tytułu zawarcia porozumienia, umów pożyczki bądź umów sprzedaży środków do produkcji rolnej., umowy pożyczki z dnia 02.12.2014r, 24.03.2015r, 27.03.2015r, 12.08.2015r, 20.08.2015r, 21.08.2015r, 25.09.2015r, 30.09.2015r, 30.11.2015r, 19.04.2016 oraz porozumienia z dnia 07.06.2016r; Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): "AGROVENDI" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Piaseczno, 020290672;</p>

Numer hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 1200000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie spłaty wierzytelności AGRII Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, wynikających z niezapłaconych należności opisanych w § 1 umowy, zobowiązań powstałych w wyniku współpracy handlowej opisanej w § 2 umowy oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego na rzecz spółki, umowa spłaty/współpracy z dnia 4 marca 2019 roku;

Pierwszeństwo - roszczenie o przeniesienie hipoteki wpisanej pod nr 5 na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipotekę umowną do kwoty 146.000,00 zł, wpisaną pod nr 4 w granicach wygasłej hipoteki.

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): AGRII Polska Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Poznań, 012225764, 0000052613

Numer hipoteki: 6

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 2000000,00 (dwa miliony) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1: zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z niezapłaconych należności opisanych w § 1 porozumienia z dnia 20.09.2019r. k.173-176, ewentualnych zobowiązań powstałych z tytułu zawartych umów pożyczek wraz z odsetkami umownymi oraz z tytułu zakupu środków produkcji opisanych w § 2 porozumienie oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego wobec Piotra Szlęzaka, akt notarialny - oświadczenie o ustanowieniu hipotek z dnia 20.09.2019 rep. A. 5357/2019 sporządzony w kancelarii notarialnej we Wrocławiu przed not. Iwoną Łacną k. 173-176.

Inne informacje: roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 2.000.000,00 zł ustanowionej na rzecz Spółki Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Ziębice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z/s w Ziębicach na opróżnione miejsce hipoteczne nr 3 po hipotece umownej łącznej do kwoty 750.000,00 zł wpisanej na rzecz Banku Zachodniego WBK SA z/s we Wrocławiu w granicach wygasłej hipoteki z chwilą gdy stanie się wolne.

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Ziębice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Ziębice, 890449050, 0000048303,

Numer hipoteki: 7

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 50000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 03.03.2020 r. Sygn. akt I NC 152/20.

Wierzyciel hipoteczny - Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): Adrian Jan Kwit, Aleksander, Anna, 77020614775,

Numer hipoteki: 8

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 9342,19 (dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści dwa 19/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie kosztów niezbędnych do celowego przeprowadzenia egzekucji., Postanowienie z dnia 19.10.2020 r. Sygn. Akt Gkm 94/20.

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, Ząbkowice Śląskie,

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	0028 - Witostowice
Właściciel	Szłęczak Renata Grażyna ([REDACTED]) [REDACTED]
Stan z dnia	2023-10-02

Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
59	1	30.6900	RIIa	3.7300	SW1Z/00060345/9	Witostowice	022406_5.0028.59
			RIIb	3.8200			
			RIVa	10.4900			
			RIVb	3.3000			
			RV	0.8900			
			RVI	0.4000			
			ŁIV	1.6700			
			PsIII	0.3800			
			PsIV	1.0700			
			PsV	1.5300			
			W-RIVa	0.0800			
			W-ŁIV	0.0800			
			W-PsIII	0.0900			
			Lzr-RIVb	1.6000			
			Lzr-PsIII	0.6400			
			dr	0.3200			
N	0.6000						

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 30.6900 ha

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 wpisy w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, nieruchomość posiada obciążenia hipoteczne w dziale IV.
- 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 osiemnąstą co do wielkości jednostką administracyjną województwa i zajmuje powierzchnię 222,4 km² (ok. 1 % powierzchni województwa dolnośląskiego).

Powierzchnia obszarów wiejskich wynosi 207,3 km² tj. 93 % ogólnej powierzchni gminy. Klimat lokalny jest zróżnicowany (solarny, wilgotny). Obszar miasta to 15 km². Obszary wiejskie stanowią 93 % ogólnej powierzchni gminy. W gminie udział użytków rolnych wynosi 79,3 %, lasów 11,5 %. W układzie przestrzennym gmina Ziębice swoim zasięgiem obejmuje 30 miejscowości: jedno miasto - Ziębice oraz 29 sołectw. Gmina Ziębice posiada tradycje rolnicze. W przeszłości znaczącą rolę odgrywały złoża surowców mineralnych - glinki do produkcji kamionki. Ważnym zasobem naturalnym są lasy, intensywnie wykorzystywane gospodarczo. Na terenie gminy znajdują się duże kompleksy leśne objęte ochroną krajobrazową. Administracyjnie gmina Ziębice jest częścią powiatu ząbkowickiego i od północy graniczy z gminą Strzelin od północno-wschodniej strony z gminą Przeworno, od południowo-wschodniej i południa z gminami Kamiennik i Paczków (woj. opolskie), od zachodu z gminami Kamieniec Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie i Ciepłowody.



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

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 najgorsze 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:

Witostowice jest niewielką wsią położoną w północnej części gminy Ziębice. Witostowice to wieś typowo rolnicza.

5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Witostowice, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Witostowic, w otoczeniu gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości bardzo dobra.

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)	I	0,0000	1,8	0,0000
	II	0,0000	1,65	0,0000
	IIIa	3,7300	1,50	5,5950
	IIIb	3,8200	1,25	4,7750
	IVa	10,4900	1,00	10,4900
	IVb	3,3000	0,75	2,4750
	V	0,8900	0,30	0,2670
łąki i pastwiska (Ł, Ps)	VI	0,4000	0,15	0,0600
	III	0,3800	1,15	0,4370
	IV	2,7400	0,70	1,9180
grunty zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, rowy (Lz, W, N)	V	1,5300	0,20	0,3060
		1,1700	0	0,0000
		28,4500		26,3230

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **0,93 (ocena średnie)**.

Wskaźnik bonitacji został policzony z wyłączeniem użytków, na których znajduje się grunty zadrzewione i zakrzewione.

Zgodnie z Inwentaryzacją Stanu Lasu udostępnionej przez Starostę Ząbkowickiego na wycenianej działce znajduje się opisany poniżej las.

Lp/ nr z rejestru gruntów	Nazwisko i imię adres właściciela	Nr działki	Oddz. poddz.	Opis i powierzchnia lasów								Pow. gruntów do zal.	Ochronność	Wskazania gospodarcze		
				zalesione				nie zalesione		in.grunt. (rekreac)	razem lasy			Radzaj zabiegu	Pow. w ha	Miąższość m3
				gat. gl.	wiek	bon.	pow. ha	do zal.	pozost.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	<i>z przeniesienia</i>						4,83	0,00	0,00	0,00	4,83					229
8.	szlęczak Renata Wadachowice 18	59	18g	Ol	85	III	2,24				2,24			Rb II, 30% Odn. Piel.	2,24	123

Działka położona w pośredniej części Witostowic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,4 km od drogi asfaltowej. Działka o nieregularnym, zwartym kształcie, teren działki pofałdowany na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, uprawa znajdująca się na nieruchomości nie jest przedmiotem wyceny. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbaną, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.

Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu pofałdowanym, stwarzający niewielkie ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości.

Działka zagospodarowana użytkowana rolniczo, na powierzchni 2,2400 ha znajduje się las z 85 letnią olszą.

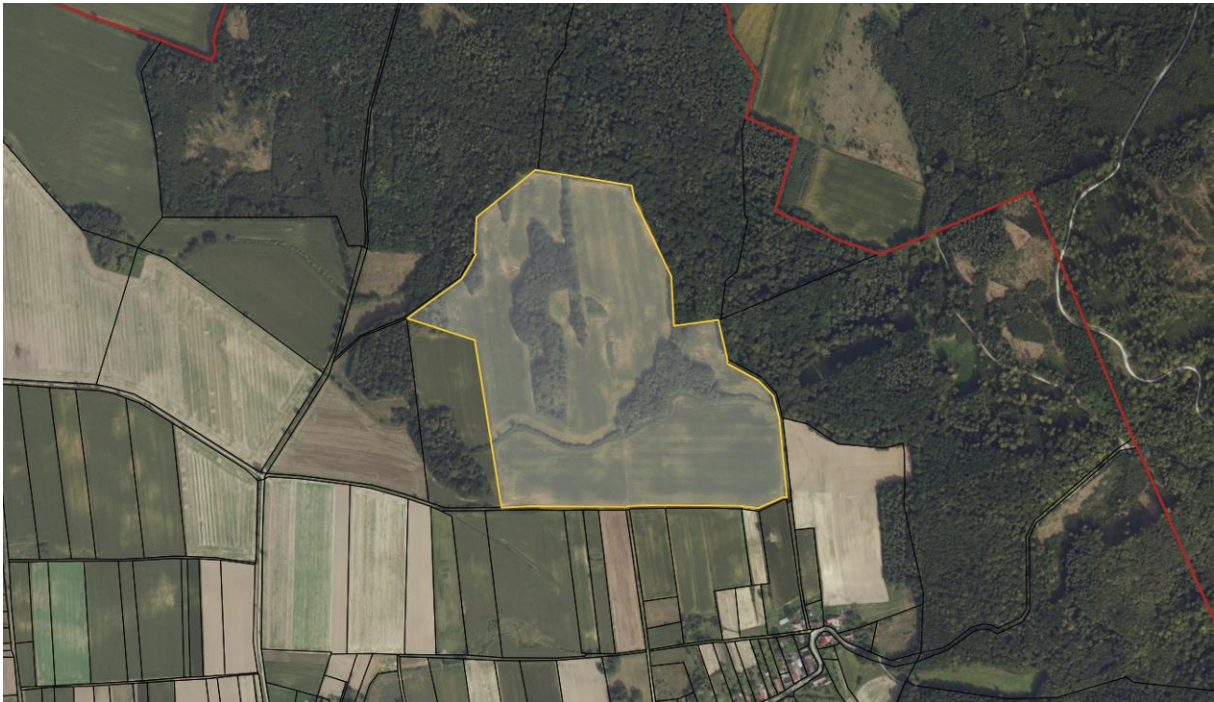
W oparciu o Inwentaryzację Stanu Lasów gminy Ziębice obowiązującą od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2027 roku stwierdzono, że wyceniana nieruchomość znajduje się w kompleksie leśnym oznaczonym jako oddział 18g, obejmuje drzewostan o następującej charakterystyce:

Typ siedliskowy Las mieszany świeży modrzewiowo, sosnowo, dębowy, teren pochyły równy. Skład gatunkowy drzewostanu zaktualizowany na dzień wyceny to 9 Ol. Pjd. Św. Js. 90l 1 Ol. Pjd. Wb 70l. Zm. Jedn.

Bonitacja siedliska III, zadrzewienie 0,6.

Nieruchomość położona na terenie równym, warunki do przeprowadzenia zrywki można uznać za korzystne. Nieruchomość nie jest położona w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostan. Nie występuje degradacja siedliska leśnego. Nie stwierdzono występowania na nieruchomości szkodników pierwotnych oraz szkodników wtórnych.

Przeprowadzony wywiad terenowy potwierdził aktualność opisu taksacyjnego na przedmiotowej działce. Do obliczeń w operacie wykorzystano zaktualizowany wiek drzewostanu, pozostałe dane (oprócz przyrostu drzewostanu), przyjęto zgodnie z planem urządzenia lasu, ponieważ upłynęło 5 lat od czasu jego sporządzenia.



Ilustracja 2 Lokalizacja działki nr 59 – źródło: <https://zabkowicki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>



Zdjęcie nr 1. Widok drogi dojazdowej.



Zdjęcie nr 2. Widok działki.



Zdjęcie nr 3. Widok działki.



Zdjęcie nr 4. Widok działki.



Zdjęcie nr 5. Widok działki.



Zdjęcie nr 6. Widok działki.



Zdjęcie nr 6. Widok działki.



Zdjęcie nr 7. Widok działki.



Zdjęcie nr 8. Widok działki.



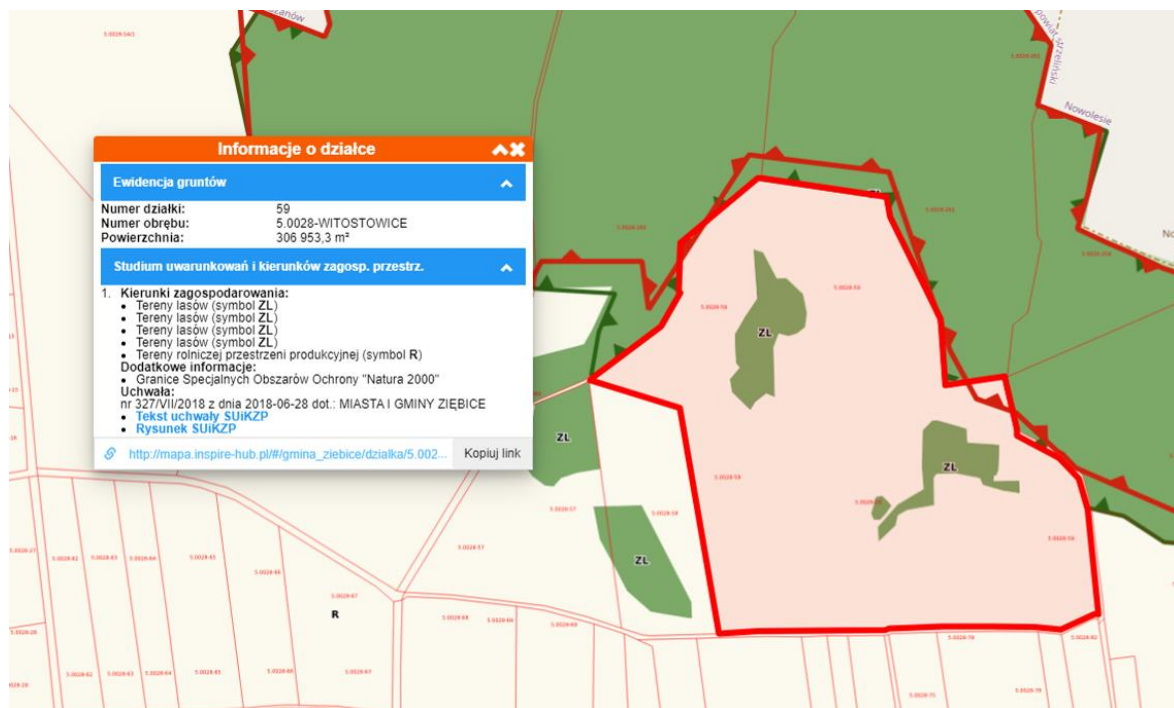
Zdjęcie nr 9. Widok działki.

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 miasta i gminy Ziębice – uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr 327/VII/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. - przedmiotową nieruchomość określa jako symbol R – teren rolniczy oraz na części jako ZL – teren lasów.

Niewielka część działki znajduje się w Granicy Specjalnych obszarów Ochrony „Natura 2000”.



Ilustracja 3. Fragment studium – źródło: http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_ziebice

2.13. Tereny lasów – ZL

Obszary istniejących lasów rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem tiret 2;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się lokalizację parkingów leśnych.

Tereny lasów – ZL położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% Q10%).

2.18. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R

Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej służy prowadzeniu działalności rolnej (uprawy, hodowla, sadownictwo, ogrodnictwo).

Dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy zagrodowej, obiektów agroturystyki oraz inwestycji służących obsłudze działalności rolniczej (np. silosy i inne obiekty do składowania produktów rolnych) pod warunkiem zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej.

Na terenach oznaczonych symbolem „R” dopuszczalne są również inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego i modernizację istniejących: siedlisk rolniczych, obiektów mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych oraz obsługę obiektów infrastruktury technicznej (np. przepompownie, oczyszczalnie ścieków, hydrofornie, ujęcia wód, itp.). Ponadto dopuszcza się realizację terenów sportowych i rekreacyjnych (boiska i place zabaw) wraz z obiektami stanowiącymi zaplecze sanitarne i techniczne tych obiektów (szatnie, widownie, pomieszczenia gospodarcze na sprzęt), parkingów, terenów zielonych (parki skwery, cmentarze), stawów hodowlanych oraz obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wód płynących np. zbiorników retencyjnych.

W przypadku realizacji tego typu obiektów i urządzeń na terenach objętych ochroną przyrodniczą na podstawie przepisów odrębnych, wszelka działalność inwestycyjna z tym związana nie może naruszać stanu występujących tam chronionych stanowisk i siedlisk, tzn. działania inwestycyjne muszą uwzględniać siedliska roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze.

Na terenach rolnych objętych ochroną przyrodniczą nie dopuszcza się podejmowania inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony tych obszarów tj. eksploatacji złóż mineralnych, realizacji stawów hodowlanych oraz oczyszczalni ścieków. Na terenach nieobjętych ochroną przyrodniczą dopuszcza się eksploatację złóż mineralnych po uprzednim wyznaczeniu terenu i obszaru górniczego.

Postuluje się zalesienie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskich klasach bonitacyjnych gleb lub o dużych spadkach terenu. W ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie” obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 29 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 317, poz. 3928). Dla terenów tych postulat zalesiania terenów rolniczych i terenów o dużych spadkach obowiązuje w sytuacji zachowania i utrzymania w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków i łąk oraz przeciwdziałaniu zarastania łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych.

Dążyć należy do realizacji ciągów ekologicznych zadrzewień i zalesień wzdłuż szlaków komunikacyjnych (przy zachowaniu odpowiednich odległości od jezdni). Działalność wydobywczą na terenach rolnych dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Tereny po wyrobiskach, na których nie planuje się prowadzenia dalszej działalności wydobywczej należy rekultywować. Postuluje się kierunek rekultywacji na przyrodniczo-leśny z dopuszczeniem rekreacji i sportów terenowych.

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R położone są w całości lub częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% Q10%). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*.

Dopuszcza się lokalizacje inwestycji związanych z produkcją energii odnawialnej:

- produkcji biopaliw, z wyłączeniem biogazowni;
- obiektów energetyki słonecznej (ogniwa fotowoltaiczne) ;
- w zakresie energii wiatru: mikroinstalacji oraz elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 100 kW (nie dopuszcza się lokalizacji turbin wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW) i wysokości nie większej niż 18 m.

W przypadku lokalizacji farm fotowoltaicznych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, należy preferować lokalizację na glebach IV-VI klasy bonitacyjnej. Wyklucza się lokalizację farm fotowoltaicznych na terenach cennych dla awifauny, tj. terenach przylegających do zbiorników wodnych, cieków, lasów i zadrzewień, które mogą być miejscem potencjalnej koncentracji ptaków, a także miejsc stwierdzonego występowania gatunków chronionych, jak również zakazuje się sytuowanie farm fotowoltaicznych w Obszarze Chronionego Krajobrazu

„Wzgórza Niemczańsko - Strzelińskie”. Zaleca się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- powierzchnia działki pod ogniwa fotowoltaiczne ok. 0,5 ha lub większa;
- teren biologicznie czynny min. 10%;
- wysokość konstrukcji z ogniwami fotowoltaicznymi do 8 m.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych

7.1. Informacje ogólne i definicja rynku

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

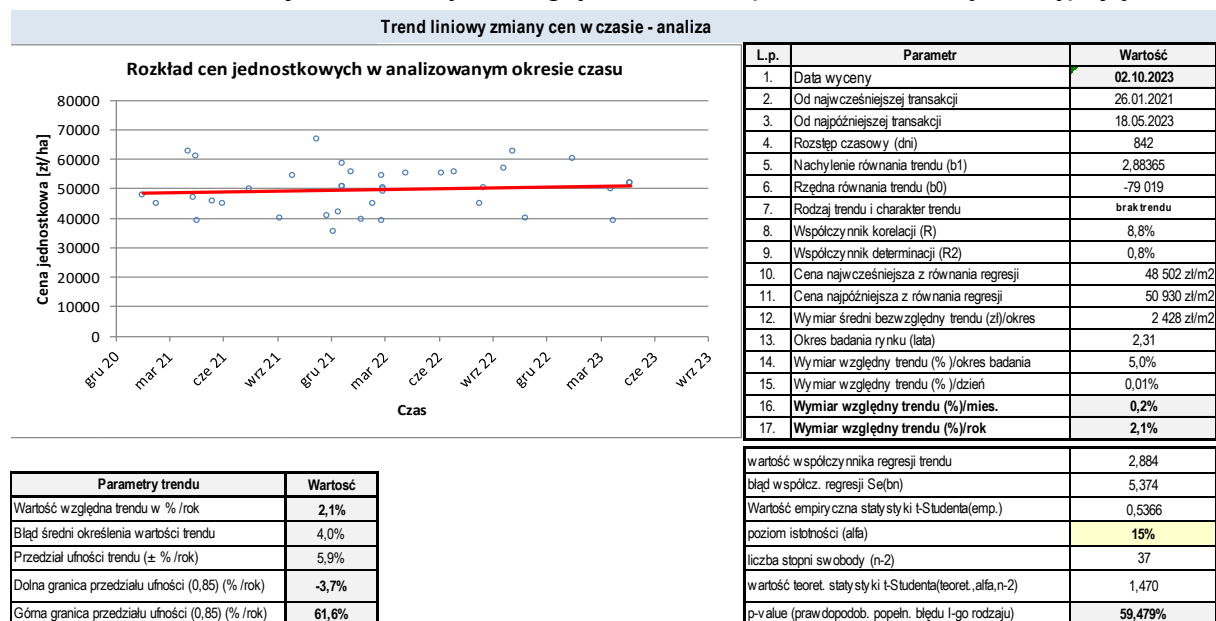
- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne o pow. większej niż 4 ha (działki wykorzystywane rolniczo);
- obszar rynku – rynek lokalny, powiat ząbkowicki;
- okres badania cen – od stycznia 2021r. do dnia sporządzenia wyceny

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. Teren objęty analizą stanowi obszar powiatu ząbkowickiego. Stwierdzono, iż w przeciągu ostatnich dwóch lat na rynku lokalnym występuje średnia liczba transakcji na nieruchomościach podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. W związku z powyższym zdecydowana się wydłużyć okres analizy do trzech lat.

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 wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 59,48% 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.

Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	2,8837
Rzędna równania trendu (b)	-79019
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	02.10.2023
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	26.01.2021
Data max	18.05.2023
Ilość miesięcy	28
Ilość transakcji	39

7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

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

L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/ha)
1	26.01.2021	2188/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	4,2800	205000	47897,20
2	19.02.2021	2065/21	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	4,2717	192240	45003,16
3	15.04.2021	1066/21	Ziębice - obszar wiejski	Wadochowice	6,3500	397000	62519,69
4	23.04.2021	4676/21	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	4,0000	188000	47000,00
5	29.04.2021	3204/21	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	6,7300	410000	60921,25
6	30.04.2021	2938/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	4,1200	161500	39199,03
7	27.05.2021	2985/21	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	5,4800	250000	45620,44
8	14.06.2021	3328/21	Ciepłowody	Baldwinowice	21,6753	975000	44982,08
9	29.07.2021	6058/21	Ciepłowody	Muszkowice	5,2051	260000	49951,01
10	20.09.2021	7678/21	Ziębice - obszar wiejski	Bożnowice	13,8800	555200	40000,00
11	13.10.2021	5960/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Braszowice	6,4300	350000	54432,35
12	24.11.2021	3594/21	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Bobolice	5,8100	388000	66781,41
13	10.12.2021	7171/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	9,8000	400000	40816,33
14	22.12.2021	9688/21	Bardo - obszar wiejski	Opolnica	4,2500	150000	35294,12
15	30.12.2021	6484/21	Ciepłowody	Muszkowice	6,8618	288195	41999,91
16	05.01.2022	43/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	5,0569	295000	58336,13
17	05.01.2022	48/22	Stoszowice	Przedborowa	40,1300	2030000	50585,60
18	05.01.2022	56/22	Stoszowice	Przedborowa	40,3900	2050000	50755,14
19	21.01.2022	417/22	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	4,8700	270000	55441,48
20	08.02.2022	586/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Bobolice	4,0500	160000	39506,17
21	28.02.2022	1945/22	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	4,5500	204750	45000,00
22	14.03.2022	2000/22	Stoszowice	Przedborowa	5,5300	300000	54249,55
23	16.03.2022	1288/22	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	5,1072	200000	39160,40
24	17.03.2022	1622/22	Bardo - obszar wiejski	Grochowa	61,4400	3000000	48828,13
25	17.03.2022	1630/22	Bardo - obszar wiejski	Brzeźnica	61,5000	3050000	49593,50
26	17.03.2022	1614/22	Bardo - obszar wiejski	Potworów	65,0300	3265000	50207,60
27	26.04.2022	2426/22	Stoszowice	Budzów	5,6500	310750	55000,00
28	27.06.2022	2525/22	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	8,9100	490000	54994,39
29	18.07.2022	4197/22	Ciepłowody	Piotrowice Polskie	6,9085	385000	55728,45

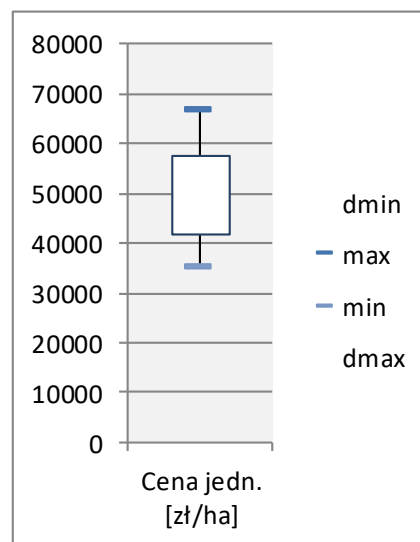
31	06.09.2022	5182/22	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	4,0000	200000	50000,00
32	11.10.2022	6009/22	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	7,0700	402999	57001,27
33	27.10.2022	8287/22	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	7,2000	450000	62500,00
34	18.11.2022	5218/22	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	5,7300	229000	39965,10
35	07.02.2023	664/23	Ciepłowody	Targowica	4,3777	262662	60000,00
36	14.04.2023	2045/23	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	5,0400	250000	49603,17
37	19.04.2023	2177/23	Ciepłowody	Czesławice	4,6132	180000	39018,47
38	18.05.2023	2760/23	Bardo - obszar wiejski	Dzbanów	4,8300	250000	51759,83

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:

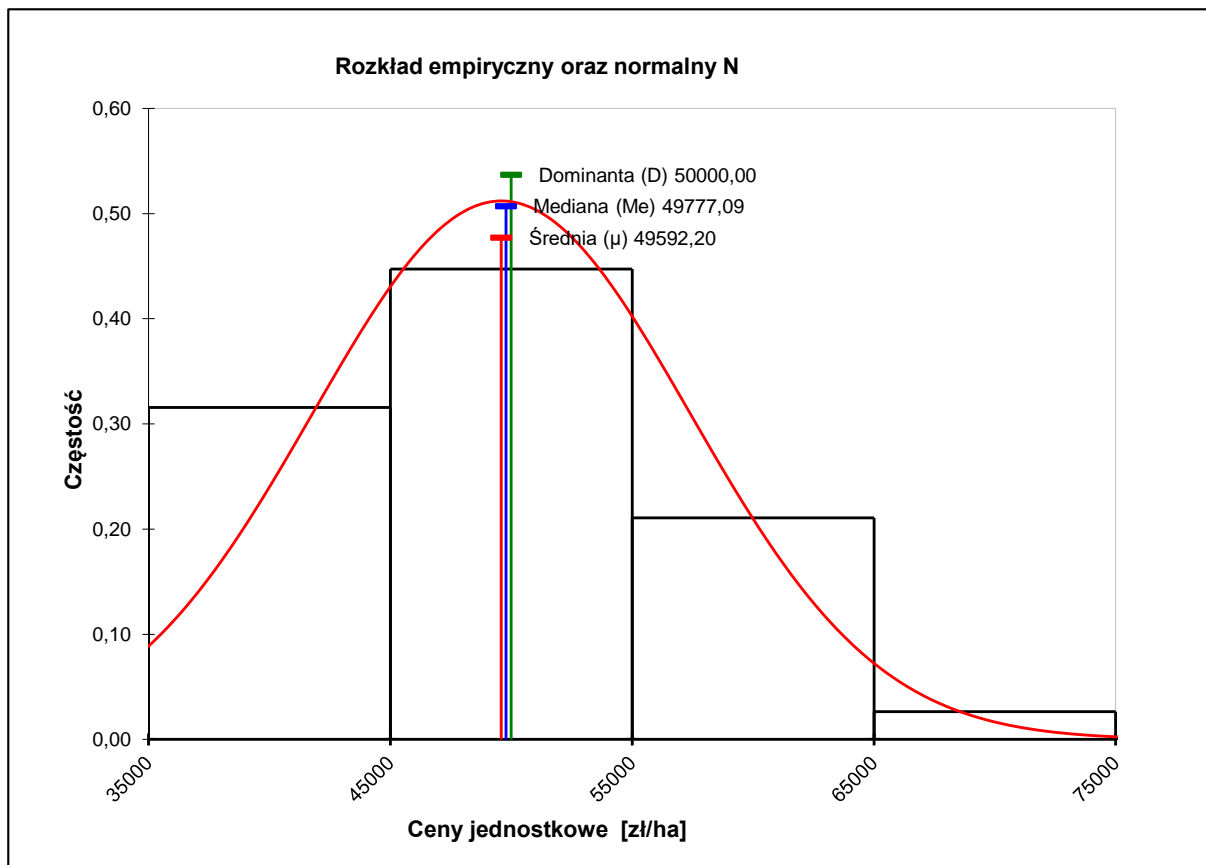
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 41 800 do 57 384 zł/ha, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 47 115 a 52 070 zł/ha. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 16%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	35294,12
Max	66781,41
Średnia (μ)	49592,20
Mediana (Me)	49777,09
Dominanta (D)	50000,00
Odchyl. standardowe	7791,77
Wsp. zmienności (σ/μ)%	16%
Ile obserwacji	38
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	2477,38
Przedział średniej	47114,82 min
	52069,58 max
Typowy przedział zmienności	41800,43 min
	57383,97 max

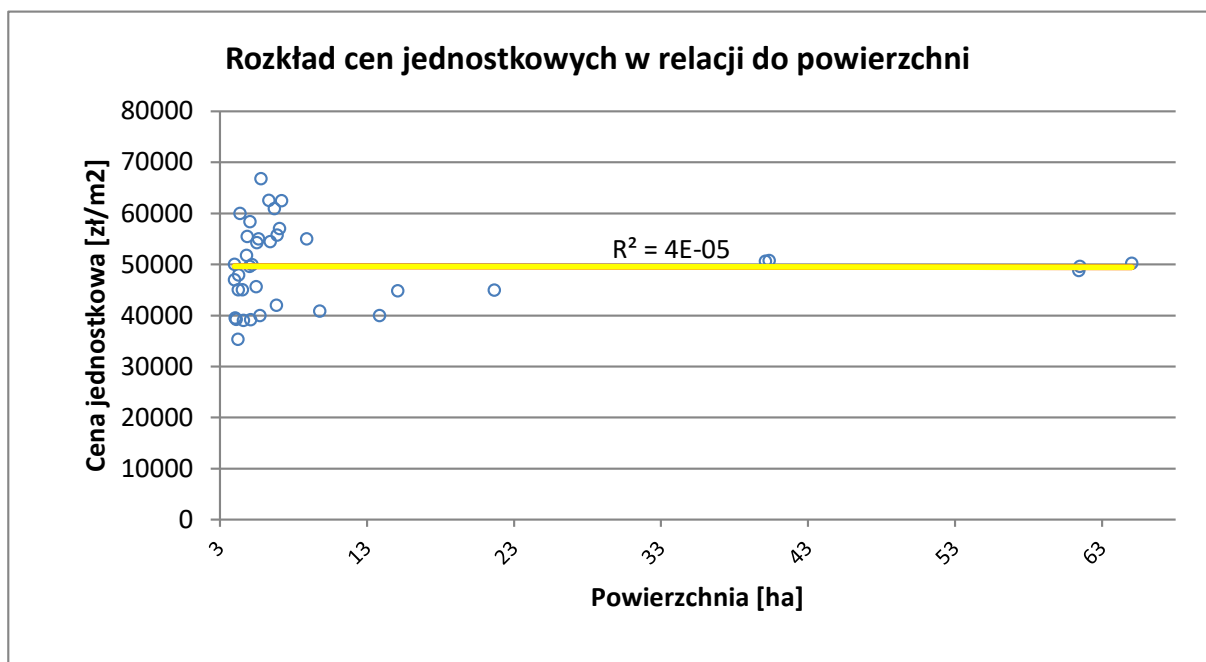


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 0,40 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen.

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-184,891	Skośność	0,197
Średnia - dominanta	-407,801	Wsp. asymetrii dominanty [$(\mu-D)/\sigma$]	-0,052
Średnia - mediana (%)	0,40%	Wsp. asymetrii mediany [$(\mu-Me)/\sigma$]	-0,024
Średnia - dominanta (%)	0,80%		



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 minimalny 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 obiektywne.

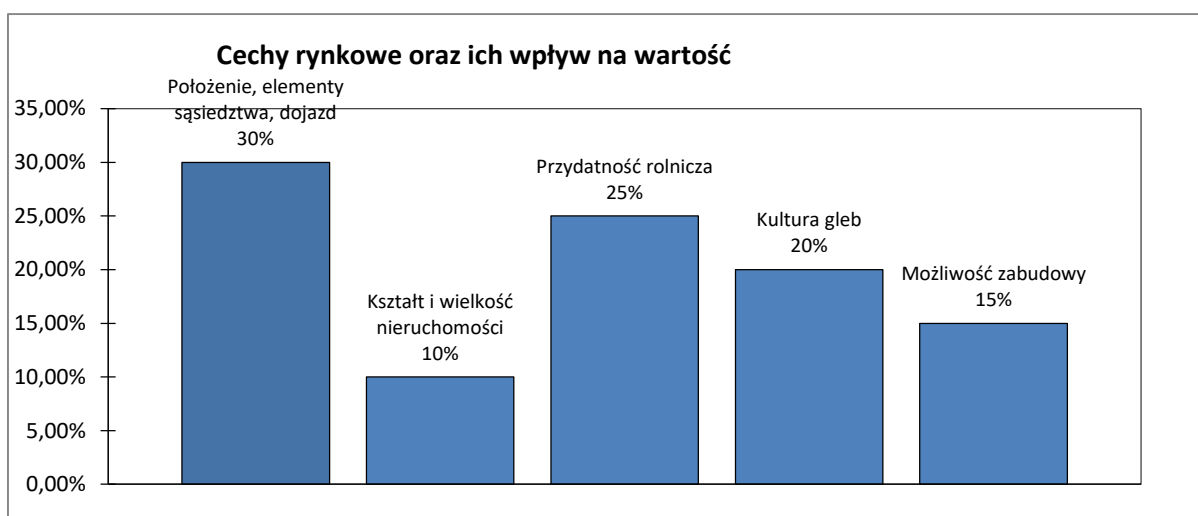


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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: 2 – dogodny dojazd i położenie i sąsiedztwo 1 – przeciętny dojazd i położenie i sąsiedztwo 0 – utrudniany dojazd i położenie i sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	5 - 22	Jako powierzchnia gruntu i kształt nieruchomości.
Cecha 3	Przydatność rolnicza	25%	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 zabrania uprawy, utrzymania gleby przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, 2 – bardzo dobrze zadbana uprawa 1 – dobrze zadbana uprawa 0 – przeciętnie zadbana uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0 - 2	Możliwość budowy farm wiatrowych lub innych źródeł energii 1 – możliwość zabudowy 0 – brak możliwości zabudowy

Tabela. Definicja cech rynkowych

7.3. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości leśnych

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy rynku (na rynku lokalnym brak jest danych do zastosowania podejścia porównawczego) zdecydowano zastosować procedurę odrębnej wyceny składników części leśnej nieruchomości: gruntu i drzewostanu.

Analizą objęto transakcje nieruchomości leśnych na terenie gminy Ząbkowice Śląskie oraz gmin sąsiednich: Kłodzka, Ząbkowic Śląskich, Stoszowic, Barda i Kamieńca Ząbkowickiego w okresie ostatnich dwóch lat. Nie stwierdzono obrotu działkami leśnymi, na terenie analizy stwierdzono kilka transakcji działek rolnych z konturami lasów sprzedanymi przez AWRSP.

Zebrane dane nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny przedmiotowej nieruchomości.

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”.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (tj. . Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

Zgodnie art. 948. § 1. Kodeksu postępowania cywilnego:

- Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
- Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

- Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Z przepisu tego wynika, iż podejście mieszane pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości lecz wówczas muszą istnieć wyraźne przesłanki zezwalające na jego zastosowanie (należy wykluczyć możliwość zastosowania innych podejść).

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.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w **podejściu porównawczym metodą porównywania parami**.

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.*

Zgodnie z § 8 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości „metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.”

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

- utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości, stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,

- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana, określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8.2.1. Metodologia określania wartości części leśnej nieruchomości

Zgodnie z art. 20 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości „Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntu.” Wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 m³ drewna. Wartość części składowych gruntu tj. w tym przypadku rosnącego na tym gruncie drzewostanu zgodnie z art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określa się „Przy określeniu wartości drzewostanu leśnego lub zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego w tym drzewostanie.” Do określenia wartości drewna znajdującego się w drzewostanie wykorzystano technikę wskaźnikową wyceny drzewostanów leśnych, została ona wprowadzona do stosowania zapisami Standardu V.6. W przypadku szacowania wartość drewna może być stosowana, gdy drzewostan leśny nie osiągnął wielu bliskorębnego.

Wartość przedmiotowej nieruchomości zostanie określona jako suma wartości gruntu i rosnącego na min drzewostanu:

$$W_{NL} = W_{GL} + W_D$$

gdzie:

- W_{NL} – wartość nieruchomości leśnej,
- W_{GL} – wartość gruntu,
- W_D – wartość drzewostanu,

Wartość gruntu pod lasem została określona łącznie z gruntem wykorzystywanym rolniczo jako powierzchnia całej działki (30,6900 ha) bez podziału funkcjonalnego. W bazie porównawczej znajdują się też transakcje gruntów rolnych z dopuszczalną funkcją pod zalesienie. Ceny tych gruntów nie odbiegają od cen gruntów przeznaczonych tylko jako tereny rolne.

Do określenia wartości drzewostanu zastosowano technikę wskaźnikową wyceny drzewostanów wg wartości drewna na pniu.

$$W_D = W_S * Z * P * C * U$$

gdzie:

- W_S – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażonego w m³ So tartacznej II klasy jakości (WBO₂), zależny od gatunku, bonitacji, wieku i wieku rębności drzewostanu (odczytany z tablic zarządzenia),
- Z – stopień zadrzewienia,
- P – pole powierzchni drzewostanu w ha,
- C – cena netto 1 m³ przelicznika. Przyjmuje się aktualnie cenę 1 m³ drewna tartaczego iglastego (WBO₂) z rynku lokalnego lub nadleśnictwa. (aktualnie sosny wg danych nadleśnictwa,
- U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczego iglastego (WBO₂) o koszty pozyskania i zrywki, obliczone ze wzoru

$$U = 1 - \frac{K_P + K_Z}{C}$$

gdzie:

- K_P – koszty pozyskania,
 K_Z – koszty zrywki,

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.

Dla przeprowadzenia wyceny przyjęto następujące założenia do wyceny:

- 1) Jako jednostkę porównawczą wybrano cenę jednostkową nieruchomości, w związku z czym w procesie wyceny posługiwano się wskaźnikiem cenowym w postaci [zł/m²].
- 2) Katalog cech rynkowych oraz ich wpływ na kształtowanie się wartości przyjęto zgodnie z wnioskami przedstawionymi w punkcie 7.5

Transakcje przedstawiono w punkcie 7.4 niniejszej opinii.

Powyższa próbka cechuje się następującymi parametrami statystycznymi:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	35294,12
2	Średnia	Śr	49592,20
3	Maksymalna	Max	66781,41
4	Mediana	Med.	49777,09
5	Dominanta	Dom	50000,00
6	Ilość cech	IC	5
7	Delta	delta	31487,29

Na podstawie powyższych parametrów określono zakres kwotowy dla przyjętych cech rynkowych.

L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwotowy [zł/ha]	Wartości cech			Ilość stanów	Korekta jedn. [zł/ha]
				min	max	wyc		
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	9446,1870	0	2	1,5	3	4723,0935
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	3148,7290	4	65	30,69	62	51,6185
3	Przydatność rolnicza	25%	7871,8225	0	2	0,5	3	3935,9113
4	Kultura gleb	20%	6297,4580	0	2	1	3	3148,7290
5	Możliwość zabudowy	15%	4723,0935	0	1	1	2	4723,0935
		100%	31487,29					

Tabela. Zakres kwotowy dla cech rynkowych

9.2. Wycena nieruchomości

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	przeciętny + dojazd i położenie
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	4 - 65	30,6900	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	25%	stymulanta	0 - 2	0,5	średnia przydatność rolnicza WB - 0,93
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	1	dobrze zadbane uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	stymulanta	0 - 1	1	możliwość zabudowy działki

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Wybór obiektów do porównań oraz określenie skorygowanej ceny jednostkowej

Do określenia wartości nieruchomości szacowanej wytypowano poniższe nieruchomości, gdyż są one możliwie najbardziej podobne (w odniesieniu do analizowanej próbki) pod względem przyjętych cech rynkowych. Przedstawione poniżej numery ID nieruchomości porównawczych odnoszą się do tabeli przedstawionej w punkcie 7.2.2

Informacje o obiektach porównawczych				Wyceniany	A - id:8	B - id:16	C - id:26	D - id:33				
A	Data transakcji(yyyy-mm-dd)			-	14.06.2021	05.01.2022	17.03.2022	27.10.2022				
B	Źródło notar.			-	3328/21	43/22	1614/22	8287/22				
C	Gmina			Ziębice - obszar wiejski	Ciepłowody	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Bardo - obszar wiejski	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski				
D	Miejscowość			Witostowice	Baldwinowice	Stolec	Potworów	Stolec				
E	powierzchnia			30,6900	21,6753	5,0569	65,0300	7,2000				
Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany	A - id:8	B - id:16	C - id:26	D - id:33				
L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwot. [zł/ha]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	9446,19	1,5	1,5	⇒ 0	1	↑ 2362	1,5	⇒ 0	1,5	⇒ 0
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	3148,73	30,69	21,675	↓ -465	5,0569	↓ -1323	65,03	↑ 1773	7,2	↓ -1213
3	Przydatność rolnicza	25%	7871,82	0,5	0	↑ 1968	1,5	↓ -3936	0,5	⇒ 0	2	↓ -5904
4	Kultura gleb	20%	6297,46	1	1	⇒ 0	1,5	↓ -1574	1	⇒ 0	1,5	↓ -1574
5	Możliwość zabudowy	15%	4723,09	1	0	↑ 4723	0	↑ 4723	0,5	↑ 2362	0	↑ 4723
Razem				Suma poprawek	↑	6225,72	↑	251,22	↑	4134,13	↓	-3967,66
				Ceny nominalne		44982,08		58336,13		50207,60		62500,00
				Wartości czaszkowe		51207,80		58587,35		54341,73		58532,34
				Wartość uśredniona		55667,31						

słownie:

pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem 31/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa działki nr 59 o powierzchni 30,6900 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	55667,31
Ilość jednostek	30,69
Wartość [zł]	1 708 430

słownie: jeden milion siedemset osiem tysięcy czterysta trzydzieści 00/100

9.3. Oszacowanie wartości drzewostanu

Do określenia wartości drzewostanu zastosowano technikę wskaźnikową wyceny drzewostanów wg wartości drewna na pniu.

Ponieważ na wycenianej działce występuje drzewostan zmieszany gatunkowo, wartość drzewostanu zostanie określona wg wzoru:

$$W_D = \left[\sum_i^n (W_{Si} \cdot Z_i) \right] \cdot C \cdot P \cdot U$$

gdzie:

- Z** – stopień zadrzewienia **0,6**
- W_S** – dla Olchy 90, bonitacji III i wieku rębności 80 lat wynosi **106,4 m³** sosny tartacznej II klasy jakości (WBO₂),
- c** – cena 1 m³ (przelicznika sosny WBO₂) z Nadleśnictwa Henryków wynosi **718,38 zł**,
- P** – powierzchnia drzewostanu **2,24 ha**,
- U** – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczno iglastego (WBO₂), średni koszt pozyskania i średni koszt zrywki – 99,62 zł, (dane przyjęto z Nadleśnictwa Bystrzyca Kłodzka, pozostałe Nadleśnictwa nie wyraziły zgody na udostępnienie takich danych) po obliczeniu wskaźnik redukujący wynosi **0,86**

$$W_D = 106,4 \text{ m}^3/\text{ha} * 0,6 * 718,38 \text{ zł} * 2,2400 \text{ ha} * 0,86 = 88 \text{ 347,36 zł}$$

Wartość drzewostanu wynosi:

$$W_D = 88 \text{ 347 zł}$$

słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy trzysta czterdzieści siedem złotych

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Witostowicach na działce nr 59 o pow. 30,6900 ha na dzień 2 października 2023r. wynosi:

$$W_N = 1 \text{ 708 430} + 88 \text{ 347} = 1 \text{ 796 777 w zaokrągleniu } 1 \text{ 800 000 zł}$$

słownie: jeden milion osiemset tysięcy złotych

Wynik końcowy ustalający wartość rynkową prawa własności do nieruchomości uzyskano stosując podejście porównawcze metodę porównywania parami, 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 stycznia 2021 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/00060345/9
Informacja z rejestru gruntów
Kopia mapy ewidencyjnej

załącznik nr 1
załącznik nr 2
załącznik nr 3

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 2 października 2023 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/00060345/9 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00060345/9 z dnia 1 października 2023 roku, godz.22:19:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Położenie: miejscowość Witostowice, gmina Ziębice, Nr działki: 59 – gruntu orne, Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00044156/, 30,6900 ha Obszar całej nieruchomości: 30,6900 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Brak wpisów.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> <i>Właściciel:</i> Renata Grażyna Szlęzak córka ████████████████████. Na podstawie umowy sprzedaży rep A 1435/2011 z 14 marca 2011 roku.
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisu</i> Nr wpisu: 3 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Gkm 58/19 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela Daniela Ciećka. Nr wpisu: 6 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Stowarzyszenie Edukacyjne Chrześcijań "Arka" we Wrocławiu (Km 2177/20). Nr wpisu: 7 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos (Gkm 94/20). Nr wpisu: 8 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 631/20 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: Agrovendi Sp. z o.o. , 05-500 Piaseczno, ul. Powstańców Warszawy 21.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisu.</i> Numer hipoteki: 3 Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna Suma (słownie), waluta: 750000,00 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1. należność główna, odsetki, należności uboczne, umowa o kredyt nr 2385/825/52/11/00 z dnia 18.03.2011 r.: Lp. 2. spłata wierzytelności określonych w umowie o zmianie treści hipoteki zgodnie z oświadczeniem banku z dnia 2015-01-27, umowa nr S0286463/01/00 z dnia 2014-01-30 z późniejszymi zmianami;

Księga współbciążona: Nr księgi wieczystej - SW1Z/00064553/8; Nr hipoteki – 1;
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Bank Zachodni WBK Sa 1 Oddział w Ziębicach, Wrocław, 93004134100000

Numer hipoteki: 4

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 146000,00 (sto czterdzieści sześć tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): spłata wierzytelności wynikający z umów pożyczek zgodnie z § 1 oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 08.06.2016r k.98-100, odsetek umownych oraz wierzytelności przyszłych, które powstaną z tytułu zawarcia porozumienia, umów pożyczki bądź umów sprzedaży środków do produkcji rolnej., umowy pożyczki z dnia 02.12.2014r, 24.03.2015r, 27.03.2015r, 12.08.2015r, 20.08.2015r, 21.08.2015r, 25.09.2015r, 30.09.2015r, 30.11.2015r, 19.04.2016 oraz porozumienia z dnia 07.06.2016r;

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): "AGROVENDI" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Piaseczno, 020290672;

Numer hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 1200000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie spłaty wierzytelności AGRII Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, wynikających z niezapłaconych należności opisanych w § 1 umowy, zobowiązań powstałych w wyniku współpracy handlowej opisanej w § 2 umowy oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego na rzecz spółki, umowa spłaty/współpracy z dnia 4 marca 2019 roku;

Pierwszeństwo - roszczenie o przeniesienie hipoteki wpisanej pod nr 5 na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipotekę umowną do kwoty 146.000,00 zł, wpisaną pod nr 4 w granicach wygasłej hipoteki.

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): AGRII Polska Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Poznań, 012225764, 0000052613

Numer hipoteki: 6

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 2000000,00 (dwa miliony) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1: zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z niezapłaconych należności opisanych w § 1 porozumienia z dnia 20.09.2019r. k.173-176, ewentualnych zobowiązań powstałych z tytułu zawartych umów pożyczek wraz z odsetkami umownymi oraz z tytułu zakupu środków produkcji opisanych w § 2 porozumienie oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego wobec Piotra Szlęzaka, akt notarialny - oświadczenie o ustanowieniu hipotek z dnia 20.09.2019 rep. A. 5357/2019 sporządzony w kancelarii notarialnej we Wrocławiu przed not. Iwoną Łacną k. 173-176.

Inne informacje: roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 2.000.000,00 zł ustanowionej na rzecz Spółki Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Ziębice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z/s w Ziębicach na opróżnione miejsce hipoteczne nr 3 po hipotece umownej łącznej do kwoty 750.000,00 zł wpisanej na rzecz Banku Zachodniego WBK SA z/s we Wrocławiu w granicach wygasłej hipoteki z chwilą gdy stanie się wolne.

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Ziębice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Ziębice, 890449050, 0000048303,

Numer hipoteki: 7

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 50000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 03.03.2020 r. Sygn. akt I NC 152/20.

Wierzyciel hipoteczny - Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): Adrian Jan Kwit, Aleksander, Anna, 77020614775,

Numer hipoteki: 8

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 9342,19 (dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści dwa 19/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie kosztów niezbędnych do celowego przeprowadzenia egzekucji., Postanowienie z dnia 19.10.2020 r. Sygn. Akt Gkm 94/20.

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, Ząbkowice Śląskie,

Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.1195.2023

Strona 1 z 1

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 02.10.2023 08:15:34 według stanu na dzień: 02.10.2023 08:15

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

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

Obręb ewidencyjny: **Nr 0028, Witostowice**

Jednostka rejestrowa: **G118 KW SW1Z/00060345/9**

Władający: **1**

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Szlezak Renata Grażyna (.....)

Działki: **1**

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
59	1	30.6900	RIIa	3.7300	SW1Z/00060345/9	Witostowice	022406_5.0028.59
			RIIb	3.8200			
			RIVa	10.4900			
			RIVb	3.3000			
			RV	0.8900			
			RVI	0.4000			
			ŁIV	1.6700			
			PsIII	0.3800			
			PsIV	1.0700			
			PsV	1.5300			
			W-RIVa	0.0800			
			W-ŁIV	0.0800			
			W-PsIII	0.0900			
			Lzr-RIVb	1.6000			
			Lzr-PsIII	0.6400			
dr	0.3200						
N	0.6000						

Ilość działek na wypisie: **1**

Suma powierzchni działek: **30.6900 ha**

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

Sporządził(a): **Monika Kozłowska-Sowa**

Załącznik nr 3

Nr kanc.:PODGIK.6642.1195.2023

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowski

Jednostka ewidencyjna: 022406...5, Ziębice - Obszar Wiejski

Obręb: 0028, Witostowice

Działka: 59

STAROSTA ZĄBKOWICKI

ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie
(4)

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:5000



Ząbkowice Śląskie dn. 02.10.2023
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Dane ewidencyjne przedstawione na mapie nie spełniają pod względem dokładności wymagań obowiązujących obecnie standardów technicznych lub rozporządzenia

Nazwa organu prowadzącego powiatowy zasób geod. kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikacja ewidencyjnym materiału z	PODGIK.6642.1195.2023
Nazwa miasta/ulicy zasobu	76/1
Data wykonania pomiaru	2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Inspektor