

**BIURO USŁUG TECHNICZNYCH BUDOWNICTWA****mgr inż. MARIOLA ŚLUSAREK-FURGALSKA****57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Goździkowa 2****tel. 602 478 462, 74 8 153 217, 74 641 05 25***e-mail butb@poczta.onet.pl, www.rzeczoznawca-slusarek.pl***OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI****(nr sprawy GKm 93/20)**

<u>ADRES:</u>	OLBRACHCICE WIELKIE , działki nr 512, 530, AM-5 <i>gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie</i>
<u>OBIEKT:</u>	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
<u>WŁASNOŚĆ:</u>	DAGMARA BRZEZIŃSKA <i>córka Karola i Marzeny</i> <u>kw SW1Z/00006707/9</u>



WARTOŚĆ SZACUNKOWA:		92 500 zł
Autor opracowania:		mgr inż. MARIOLA ŚLUSAREK-FURGALSKA <i>rzeczoznawca majątkowy nr upr. 839, biegły sądowy</i> <i>Recognised European Valuer (nr REV-PL/PFVA/2013/136)</i>
CZŁONEK STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU		
Podpis i pieczęć:		
Data i miejsce sporządzenia operatu:		<i>Ząbkowice Śląskie, marzec 2021r.</i>

Olbrachcice Wielkie, działki nr 512, 530, AM-5 gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	2
---	--	---

WYCIĄG ZGODNIE Z ART. 158 USTAWY Z DNIA 21 SIERPNIA 1997 r.
O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Adres nieruchomości: Olbrachcice Wielkie, działki nr 512, 530, AM-5			
<i>Określenie nieruchomości:</i>	Nieruchomość zlokalizowana w Olbrachcicach Wielkich, działki nr 512, 530, AM-5 o powierzchni łącznie 0,3558 ha, kw SW1Z/00006707/9, obręb 0008 Olbrachcice Wielkie, jedn. ewid. Ząbkowice Śląskie – Obszar Wiejski, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, woj. dolnośląskie.		
<i>Zakres wyceny</i>	Prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00006707/9.		
<i>Opis nieruchomości:</i>	Działka nr 512 o pow. 1754 m², to grunt niezabudowany, użytkowany rolniczo, położony w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych, także stanowiących użytki rolne. Dojazd do nieruchomości od strony drogi wojewódzkiej 382 poprzez drogę gminną nr 515 i 514 o nawierzchni gruntowej. Działka o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, teren z niewielkim spadkiem w kierunku południowym. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod tereny rolne z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych. Działka nr 530 o pow. 1804 m², to grunt niezabudowany, obecnie użytkowany rolniczo, położony w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych oraz gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi. Dojazd do nieruchomości od strony drogi wojewódzkiej 382 poprzez drogę gminną nr 515 i 514 o nawierzchni gruntowej. Działka o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, teren z niewielkim spadkiem w kierunku południowym. Nieruchomość położona w obrębie mediów występujących we wsi Olbrachcice Wielkie tj. sieci energetycznej oraz sieci wodociągowej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.		
<i>Właściciele:</i>	DAGMARA BRZEZIŃSKA córka Karola i Marzeny <u>kw SW1Z/00006707/9</u>		
<i>Cel wyceny:</i>	Celem opracowania jest sporządzenie opisu i określenie sumy oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w drodze egzekucji komorniczej.		
<i>Metodologia wyceny:</i>	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.		
<i>Data określenia wartości:</i>	19 marca 2021r.		
<i>Rodzaj wartości:</i>	Wartość rynkowa (WR) wg stanu na dzień wyceny.		
<i>Oszacowana wartość rynkowa:</i>	<u>W_(WR) = 92 500 zł</u>		
<i>Strony umowy:</i>	Zamawiający: <i>Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śl. Piotr Witos</i>	Wykonawca: <i>Biuro Usług Technicznych Budownictwa</i>	Podpis:
<i>Opracowała :</i> <i>Mariola Ślusarek-Furgalska</i>	nr uprawnień 839		
<i>Data sporządzenia opinii:</i>	19 marca 2021r.		

SPIS TREŚCI

1	<i>PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE</i>	4
1.1	Zlecniodawca	4
1.2	Wykonawca	4
1.3	Przedmiot wyceny	4
1.4	Cel wyceny	4
1.5	Daty istotne dla wyceny	6
1.6	Podstawy prawne	6
1.7	Podstawy metodologiczne	7
2	<i>ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I METODY WYCENY</i>	8
2.1	Przesłanki wyboru metody i techniki	8
2.2	Charakterystyka zastosowanej metody wyceny	10
2.3	Określenie wag cech rynkowych	12
3	<i>ANALIZA RYNKU LOKALNEGO</i>	13
3.1	Rodzaj rynku	13
3.2	Obszar rozpatrywanego rynku	13
3.3	Okres badania cen	14
3.4	Analiza i charakterystyka rozpatrywanego rynku	14
4	<i>OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</i>	16
4.1	Stan prawny nieruchomości	16
4.2	Stan nieruchomości – lokalizacja	17
4.3	Wielkość charakter i stopień zurbanizowania miejscowości	18
4.4	Lokalizacja, stan zagospodarowania działek	19
5	<i>PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</i>	23
6	<i>WYCENA - działka nr 512</i>	24
6.1	Cechy rynkowe, ich wagi i zakresy kwotowe	24
6.2	Opis nieruchomości przyjętych do porównań	25
6.3	Szacunkowa wartość prawa własności działki gruntu	27
7	<i>WYCENA - działka nr 530</i>	28
7.1	Opis nieruchomości gruntowych przyjętych do porównań	28
7.2	Cechy rynkowe, ich wagi i zakresy kwotowe	29
7.3	Określenie wartości rynkowej gruntu	29
8	<i>ZESTAWIENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</i>	30
9	<i>WYNIK WYCENY Z UZASADNIENIEM</i>	30
10	<i>KLAUZULE I OGRANICZENIA</i>	31
11	<i>ZAŁĄCZNIKI</i>	31

1 PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE

1.1 Zleceniodawca

Podstawę opracowania stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śl. Piotra Witosa z dnia 4 grudnia 2020r. nr sprawy GKm 93/20.

1.2 Wykonawca

Operat szacunkowy sporządziła:

mgr inż. Mariola Ślusarek-Furgalska - biegły sądowy z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nr 839 do szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Recognised European Valuer (REV-PL/PFVA/2013/136) i uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie w specjalności konstrukcyjno-budowlanej - nr ew. upr. UAN VI-f/3/174/88. Rzeczoznawca sporządzający wycenę oświadcza, że nie ma żadnych prywatnych czy też służbowych związków z osobami zainteresowanymi niniejszą wyceną ani kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania.

1.3 Przedmiot wyceny

Adres nieruchomości: Olbrachcice Wielkie, działki nr 512, 530, AM-5 o powierzchni łącznie 0,3558 ha, obręb 0008 Olbrachcice Wielkie, jedn. ewid. Ząbkowice Śląskie – Obszar Wiejski, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, woj. dolnośląskie.

Zakres wyceny: prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr kw SW1Z/00006707/9.

W skład nieruchomości wchodzi:

<i>Numer</i>		<i>Rodzaje użytków</i>	<i>Klasa</i>	<i>Powierzchnia</i>		<i>Nr księgi wieczystej</i>
				<i>użytków</i>	<i>działki</i>	
<i>mapy</i>	<i>działki</i>			<i>ha</i>	<i>ha</i>	
5	512	Grunty orne	RIIIb	0,1754	0,1754	SW1Z/00006707/9
		<i>RAZEM</i>		<i>0,1754</i>	<i>0,1754</i>	
5	530	Pastwiska trwałe	PsIII	0,1804	0,1804	
		<i>RAZEM</i>		<i>0,1804</i>	<i>0,1804</i>	

Stan władania: właściciel: **DAGMARA BRZEZIŃSKA** córka Karola i Marzeny

kw SW1Z/00006707/9

1.4 Cel wyceny

Celem opracowania jest sporządzenie oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w drodze egzekucji komorniczej.

Olbrachcice Wielkie, działki nr 512, 530, AM-5 gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	5
---	--	---

Uwaga:

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy pt. „Wartość rynkowa” (KSWP) interpretują definicję wartości rynkowej: pojęcie „*najbardziej prawdopodobnej jej ceny*” jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie „*możliwa do uzyskania na rynku*” jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie „*w dniu wyceny*” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznego.

Pojęcie „*określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych*” oznacza, że wartość rynkowa jest określana poprzez analizę cen nieruchomości podobnych, w tym ich cen transakcyjnych, rynkowych dochodów, stóp zwrotu, poziomów pustostanów oraz kosztów dotyczących sprzedaży i wydatków operacyjnych.

Pojęcie „*strony umowy były od siebie niezależne*” oznacza, że stron, które zawarły transakcje dotyczące nieruchomości stanowiących podstawę wyceny jak i stron, które będą zawierały transakcję dotyczącą szacowanej nieruchomości nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie był i nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie

Data: 19-03-2021 r.	Rep. 21/2021/839	Sporządziła: Mariola Ślusarek-Furgalska
---------------------	------------------	---

dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Wartość rynkowa w tym przypadku może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. W przypadku wycenianej nieruchomości aktualny sposób użytkowania stanowi jej optymalny sposób użytkowania, w związku z tym określono wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami. Jednakże wartość ta uwzględnia zmiany wartości związane z rozbudową, przebudową budynku i zagospodarowania terenu, zakładając, że te prace nie spowodują przerwy w korzystaniu z nieruchomości.

1.5 Daty istotne dla wyceny

- Data sporządzenia wyceny $\Rightarrow$ 19 marca 2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny $\Rightarrow$ 19 marca 2021 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny $\Rightarrow$ 1 marca 2021 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości $\Rightarrow$ 1 marca 2021 r.

1.6 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. " Kodeks Cywilny " (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 wraz z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. „Kodeks postępowania cywilnego” (Dz. U. nr 43 z 1964 r., poz. 296 wraz z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie biegłych sądowych z dnia 24 stycznia 2005 r. (Dz.U. Nr 15, poz. 133 wraz z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 29 września 1997 r. Nr 115, poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004 wraz z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 wraz z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 wraz z późniejszymi zmianami).
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst pierwotny: Dz. U. 1994 r. Nr 89 poz. 414 wraz z późniejszymi zmianami).
9. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Przepisy prawa miejscowego:

10. Uchwała Nr XXVI/180/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17-05-2016r., poz. 2484).

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

1.7 Podstawy metodologiczne

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Krajowe Standardy Wyceny – podstawowe oraz specjalistyczne oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałą nr 1/04/2014 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z 7 kwietnia 2014 r.

W szczególności wykorzystano:

Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP):

KSWP - *Ogólne reguły postępowania*

KSWP - *Wartość rynkowa*

Noty Interpretacyjne (NI):

NI - *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*

Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI) – tj. część standardów zawodowych z wydania VIII+ PFSRM pozostających nadal w znacznej mierze aktualnymi:

III.3 *Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny*

2. T. M. Łaguna „Wycena nieruchomości i gospodarstw rolnych” – Olsztyn-Zielona Góra 1998 r.
3. „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw” - tom I - red. R. Borowiecki wyd. TWIGER Warszawa
4. Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM

Uwaga:

Wskazany w punkcie 1 standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” spełnia wymogi art. 175 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. powyższy standard został ustalony przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat z dnia 4 stycznia 2010r., o uzgodnieniu standardu zawodowego, podlega zamieszczeniu w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Zgodnie z informacją PFSRzM na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2013 r. Rada Krajowa na wniosek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, podjęła uchwały o wyłączeniu ze składu Powszechny Krajowych Zasad Wyceny następujących standardów:

- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 1 "Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa",
 - Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 2 "Wartości inne niż wartość rynkowa",
 - Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 3 "Operat szacunkowy",
- oraz
- Standardu Wyceny Specjalistycznego KSWS 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”.

Termin wycofania wskazanych standardów ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny ustalono na dzień 16 marca 2014 r. tj. w 3 miesiące po dacie przyjęcia uchwał.

1.7. Źródła informacji

1. Podstawę merytoryczną stanowią oględziny nieruchomości dla ustalenia stanu zagospodarowania oraz warunków lokalizacji działek gruntu.
2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 15 stycznia 2021r.
3. Kopia z mapy ewidencyjnej z dnia 15 stycznia 2021r.
4. Dane dotyczące map geodezyjnych udostępnione na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich, Portal Obsługi Klienta, e-Usługi przeglądania map geodezyjnych.
5. Informacje o cenach transakcyjnych za zbycie porównywalnych nieruchomości ustalone na podstawie aktów notarialnych we właściwym ze względu na położenie, ośrodków (katastrów) ewidencji gruntów.

2 ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I METODY WYCENY

2.1 Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości (rozdz. IV ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozdz. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego),
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- położenie nieruchomości, jej rodzaj nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010 Nr 102, poz. 651, wraz z późniejszymi zmianami) stanowi:

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
- 3) ustalenia wartości katastralnej;*

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Art. 152. 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. 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.

Art. 153. 3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2011 Nr 165 poz. 985) stanowi:

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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

3. Przy 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.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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.

§ 5. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

2.2 Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Zgodnie z treścią art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowane zostało w art. 151 ust. 1 wyżej powołanej ustawy: „wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy ”

Z ustaleń zawartych w §4 ust.1 rozporządzenia wynika, że „Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe”.

Zgodnie z art.154 ustawy, ust.1: wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny i jednocześnie sposobu ustalania wartości rynkowej przedmiotu wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne - w tym Rozporządzenie

Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – Powszechna Krajowej Zasady Wyceny – Nota Interpretacyjna nr 1, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego.

Z uwagi na występującą ilość zanotowanych transakcji nieruchomościami gruntowymi – gruntami rolnymi, dla potrzeb niniejszej wyceny zdecydowano się w podejściu porównawczym na metodę korygowania ceny średniej. Metoda ta polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych, wziętych do porównań, które te nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi cechom rynkowym nieruchomości.

Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej zawarte są w Nocie Interpretacyjnej nr 1 PKZW cyt.:

- „5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.
- 5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.
 - 5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
 - 5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
 - 5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
 - 5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowaniem cen transakcyjnych.
 - 5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
 - 5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
 - 5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
 - 5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
 - 5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
 - 5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
 - 5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).”

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

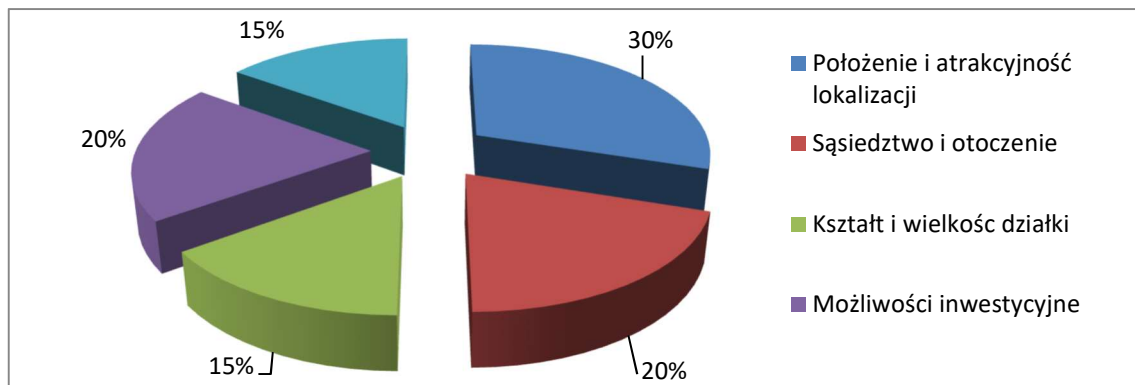
2.3 Określenie wag cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości wpływają na ceny transakcyjne i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Wagę cechy rynkowej należy rozumieć jako miernik wpływu danej cechy na cenę transakcyjną. Cechy rynkowe nieruchomości mają różne wagi. Wagi cech określa się dla przyjętego na potrzeby opracowania zdefiniowanego rynku lokalnego, odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości. Wagę cechy rynkowej należy odnieść do założenia mówiącego, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w zbiorze przyjętych do dalszych analiz transakcji rynkowych. Analiza cech rynkowych sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała brak możliwości wyprowadzenia wag istotnych atrybutów rynkowych wynikających z preferencji inwestorów w sposób analityczny, z uwagi na małą ilość zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości różniących się tylko jedną cechą a pozostałe równe. Wagi istotnych cech rynkowych należy określić analitycznie gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. Wobec powyższego autor określił wagi istotnych cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie: badań marketingowych, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców, analiz ofert kupna – sprzedaży w biurach pośrednictwa, opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami. Dla określenia wag pomocne były również analizy z rynku regionalnego, rodzajowo podobnego, gdzie z uwagi na większą ilość zawartych transakcji można określić wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości. Wagi cenotwórczych cech rynkowych i ich zakresy kwotowe przedstawia arkusz wyceny. Dokonano również rozkładu cech rynkowych w obrębie zakresów kwotowych w celu przypisania wielkości poprawek korygujących ze względu na cechy różniące nieruchomości przyjęte do porównania. Przyjęto założenie, że układ rozkładu cech rynkowych jest liniowy (ciągły) dla n>2 oraz binarny dla n=2, gdzie: n = ilość stanów danej cechy, n-1= ilość zakresów cząstkowych. Stany istotnych cech rynkowych, oraz wielkości zakresów cząstkowych poprawek kwotowych przedstawia tabela:

➤ dla potrzeb wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:

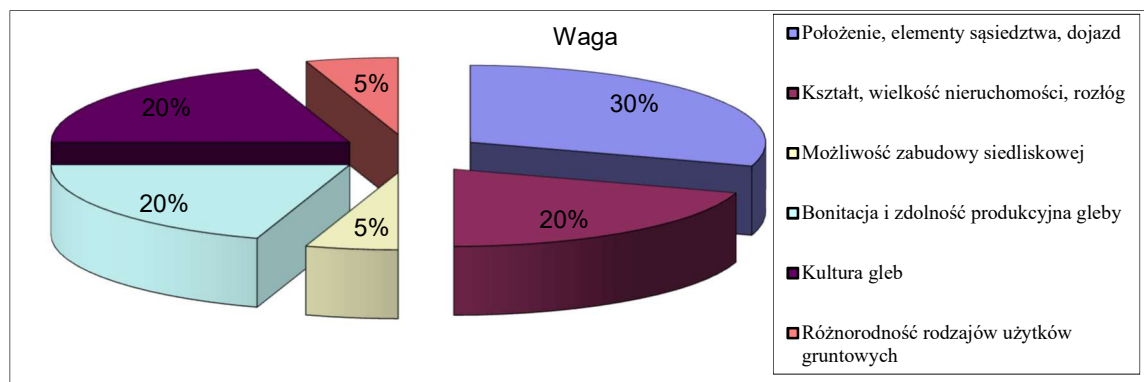
<i>Cechy rynkowe</i>	<i>Opis cech</i>	<i>Waga cech</i>
Położenie i atrakcyjność lokalizacji	Lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, prestiż okolicy	30%
Sąsiedztwo i otoczenie	Prestiż okolicy, dobre sąsiedztwo, zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości, warunki krajobrazowe	20%
Kształt i wielkość działki	Kształt działki, optymalna wielkość dla racjonalnego wykorzystania	15%

Możliwości inwestycyjne	Stan zagospodarowania nieruchomości, możliwości zabudowy, ewentualne obciążenie służebnościami	20%
Uzbrojenie i dostęp do drogi	Dostęp do ciągów komunikacyjnych, uzbrojenie w media miejskie (wiejskie)	15%



➤ dla potrzeb wyceny gruntów rolnych:

<i>l. p.</i>	<i>Cecha</i>	<i>Waga cechy</i>
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%
2	Kształt, wielkość nieruchomości, rozłóg	20%
3	Możliwość zabudowy siedliskowej	5%
4	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20%
5	Kultura gleb	20%
6	Różnorodność rodzajów użytków gruntowych	5%



3 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

3.1 Rodzaj rynku

Rozpatrywanym rynkiem nieruchomości są nieruchomości stanowiące grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz grunty rolne.

3.2 Obszar rozpatrywanego rynku

Obszarem rozpatrywanego rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, jest rynek regionalny obejmujący powiat ząbkowicki.

3.3 Okres badania cen

Przebadano transakcje kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości w okresie od stycznia 2019 r. do stycznia 2021r.

3.4 Analiza i charakterystyka rozpatrywanego rynku

Choć 2020 r. przyniósł podwyżki średnich cen ofertowych działek budowlanych w całej Polsce, stawki dyktowane za parcele położone poza stolicami województw wzrosły znacznie mocniej. Najmocniej swoje oczekiwania podnieśli sprzedający 10-arowe grunty. Grudzień, podobnie jak listopad, przyniósł w większości miast wojewódzkich podwyżki średnich cen ofertowych gruntów budowlanych. Wzrost oczekiwań sprzedających był szczególnie widoczny w przypadku najmniejszych działek. Mniejsze powody do zadowolenia mają szukający nieco większych działek o powierzchni od 8 do 12 arów, w przypadku których 2020 r. przyniósł znacznie powszechniejsze podwyżki. Choć też znaczące, podwyżki notowane w stolicach województw błado wypadają jednak, jeśli zestawia się je ze wzrostem wyceny parcel położonych poza miastami wojewódzkimi. Od masowej korekty średnich stawek, która miała miejsce w czerwcu 2020 r. w większości województw mieliśmy do czynienia ze wzrostami sporadycznie przeplatanyymi nieznacznymi obniżkami. Dość powiedzieć, że w każdym z województw zarówno 10-arowe działki budowlane jak i największe grunty o powierzchni powyżej 100 arów wyceniane były wyżej niż w grudniu 2020 r., a roczne wzrosty średnich stawek przekraczały 20 proc. Wpływ na ten stan miało m.in. zwiększone zainteresowanie Polaków budową domów jednorodzinnych, do którego przyczyniła się pandemia koronawirusa. Jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego, w 2020 r. polskie urzędy wydały zgody na budowę 101 591 domów jednorodzinnych, co było wynikiem o 5 proc. wyższym niż w 2019 r. i o 11 proc. wyższym niż w 2018 r. W mniejszym stopniu rosnące zainteresowanie budową domów było jednak widać w przypadku liczby rozpoczętych budów. Była ona niemal identyczna jak w 2020 r. i wyniosła 90 309 domów – o 5 mniej niż w 2019 r., jednak o 5,9 proc. więcej niż w 2018 r.

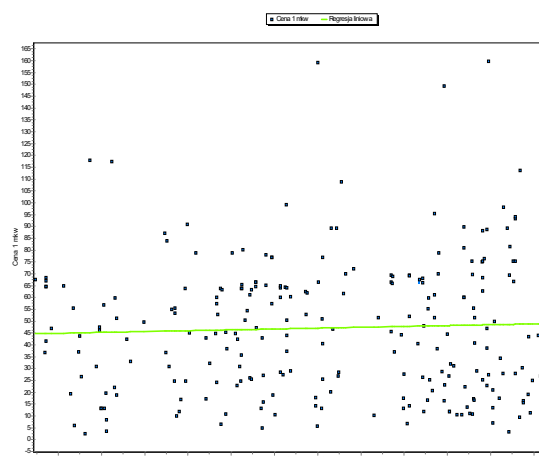
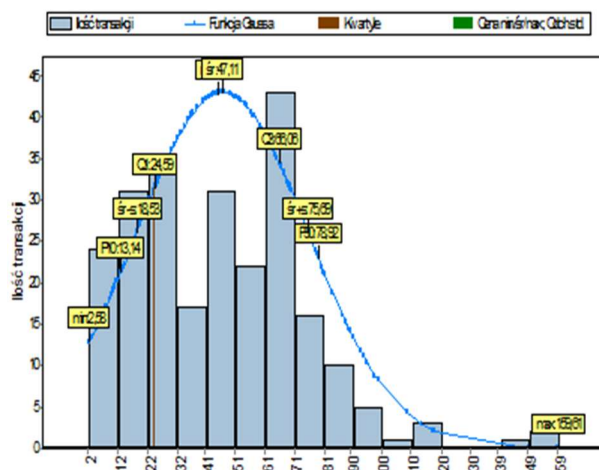
Średnie ceny ofertowe działek budowlanych w województwach w grudniu 2020r. [zł/mkw]					
Województwo	Powierzchnia [mkw.]	Średnia cena dla powierzchni	Średnia cena dla całego województwa	Miasto	Średnia cena dla miasta
dolnośląskie	0-800	474	177	Wrocław	549
	800-1200	196			
	1200-2000	139			
	2000-5000	151			
	5000-10000	134			
	10000 i więcej	123			

Źródło: Bankier.pl na podstawie danych otoDom.pl

Dla potrzeb niniejszej opinii przeanalizowano transakcje nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, w obrębie powiatu ząbkowickiego w okresie od stycznia 2019r. do stycznia 2021r. Zanotowano ogółem 241 transakcji, dla których określono wartości brzegowe:

Wartości brzegowe					
śr.	47,11	max	159,61	min	2,58
Wskaźnik min-max			3,39		0,05

Mediana: 45,40 zł/m2, odchylenie standardowe 28,58



Trend zmian [%/rok]: 4,79, nachylenie prostej reg.: 0,006, wsp. determinacji: 0,00.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych stanowiących grunty rolne w obrębie rynku lokalnego, nie zaobserwowano w ostatnim roku zmian cen rynkowych oraz relacji pomiędzy popytem i podażą nieruchomości podobnego typu. Dla potrzeb niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje nieruchomościami stanowiącymi grunty rolne. Zanotowano ogółem 230 transakcji nieruchomościami stanowiącymi grunty rolne w okresie od stycznia 2019r. do stycznia 2021 r., z których określono wartości brzegowe:

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw Ceny: Cena średnia = 4,18 zł Cena minimalna = 0,24 zł Cena maksymalna = 10,42 zł Liczba próbek = 230 Odchylenie standardowe = 1,76	Wartości brzegowe: Cmin / Cśr = 0,06 Cmax / Cśr = 2,49	Funkcja Gaussa
---	---	---------------------------

W omawianym okresie nie obserwowano wpływu pandemii na kierunek zmian poziomu cen. Pandemia koronawirusa znacznie zwiększyła zainteresowanie inwestycjami w grunty, co może wynikać z faktu, że Polacy - zwłaszcza w czasie kryzysu - szukają przede wszystkim bezpiecznej lokaty kapitału, a za taką postrzegany jest zakup ziemi. Atrakcyjność gruntów polega na tym, że jest ich ograniczona ilość. Dlatego też można sądzić, że inwestycja w grunty jest bardziej stabilna i opłacalna niż zakup nieruchomości na wynajem.

4 OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1 Stan prawny nieruchomości

Zapisy zawarte z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich:

województwo: dolnośląskie

powiat: ząbkowicki

gmina: Ząbkowice Śląskie

Jednostka ewidencyjna 022405_5 Ząbkowice Śląskie – Obszar Wiejski

Obręb 0008, Olbrachcice Wielkie

Własność, udział 1/1:

Brzezińska Dagmara (Karol, Marzena)

Numer		Rodzaje użytków	Klasa	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków	działki	
mapy	działki			ha	ha	
5	512	Grunty orne	RIIIb	0,1754	0,1754	SW1Z/00006707/9
		RAZEM		0,1754	0,1754	
5	530	Pastwiska trwałe	PsIII	0,1804	0,1804	
		RAZEM		0,1804	0,1804	

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **SW1Z/00006707/9**, która wg stanu na dzień 19 marca 2021r. zawiera następujące wpisy (zapisy ustalono wg stanu na dzień wyceny w oparciu o dostępne elektroniczne zasoby ksiąg wieczystych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości CBDKW):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział pierwszy: oznaczenie nieruchomości :

Położenie: Olbrachcice Wielkie, gmina Ząbkowice Śląskie

działki nr 512, 530, obszar całej nieruchomości: 0,3558 ha

komentarz do migracji: sposób korzystania – grunty orne, pastwiska trwałe

DZ I SP – brak wpisów

Dział drugi: właściciel :

Dagmara Brzezińska córka Karola i Marzeny

Podstawa nabycia:

umowa sprzedaży z dnia 2006-09025, umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 2007-05-21

Dział trzeci: ciężary i ograniczenia :

Rodzaj wpisu inny wpis

Treść wpisu

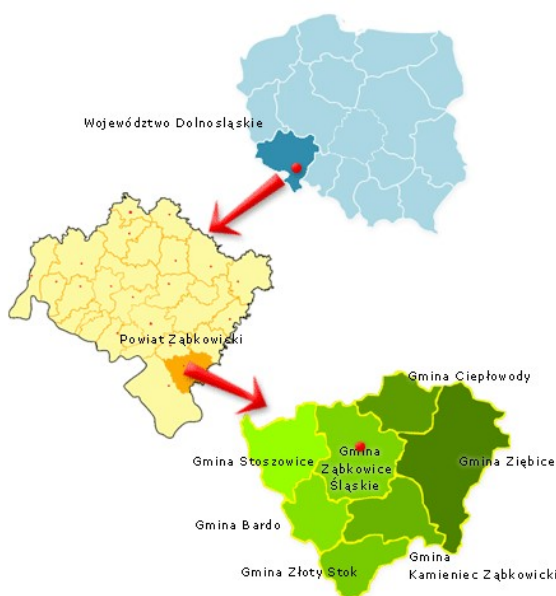
ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, wszczął postępowanie egzekucyjne z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, z wniosku wierzyciela Commercial Group Spółka z

	ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (km 176/19)
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Gkm 93/20 należącej do dłużnika Dagmary Brzezińskiej na podstawie wniosku wierzyciela Nest Bank S.A., 02-675 Warszawa, ul. Wołoska 24
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1851/20 do sprawy Ggkm 93/20 należącej do dłużnika Dagmary Brzezińskiej na podstawie wniosku wierzyciela
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (<i>Nazwa, siedziba</i>)	Gmina Wojcieszów, Wojcieszów
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 176/19 do sprawy i co 341/20 należącej do dłużnika Dagmary Brzezińskiej na podstawie wniosku wierzyciela
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Commercial Group Sp. Z O.O., Warszawa

Dział czwarty: hipoteki :

Brak wpisów

4.2 Stan nieruchomości – lokalizacja



Powiat Ząbkowicki jest położony w południowo - wschodniej części województwa dolnośląskiego, pomiędzy Górami Złotymi, Bardzkimi i Sowimi, a wzgórzami Niemczańsko - Strzelińskimi. Graniczy z powiatem kłodzkim, dzierzoniowskim, strzelińskim, nyskim (województwo opolskie) i Republiką Czeską.

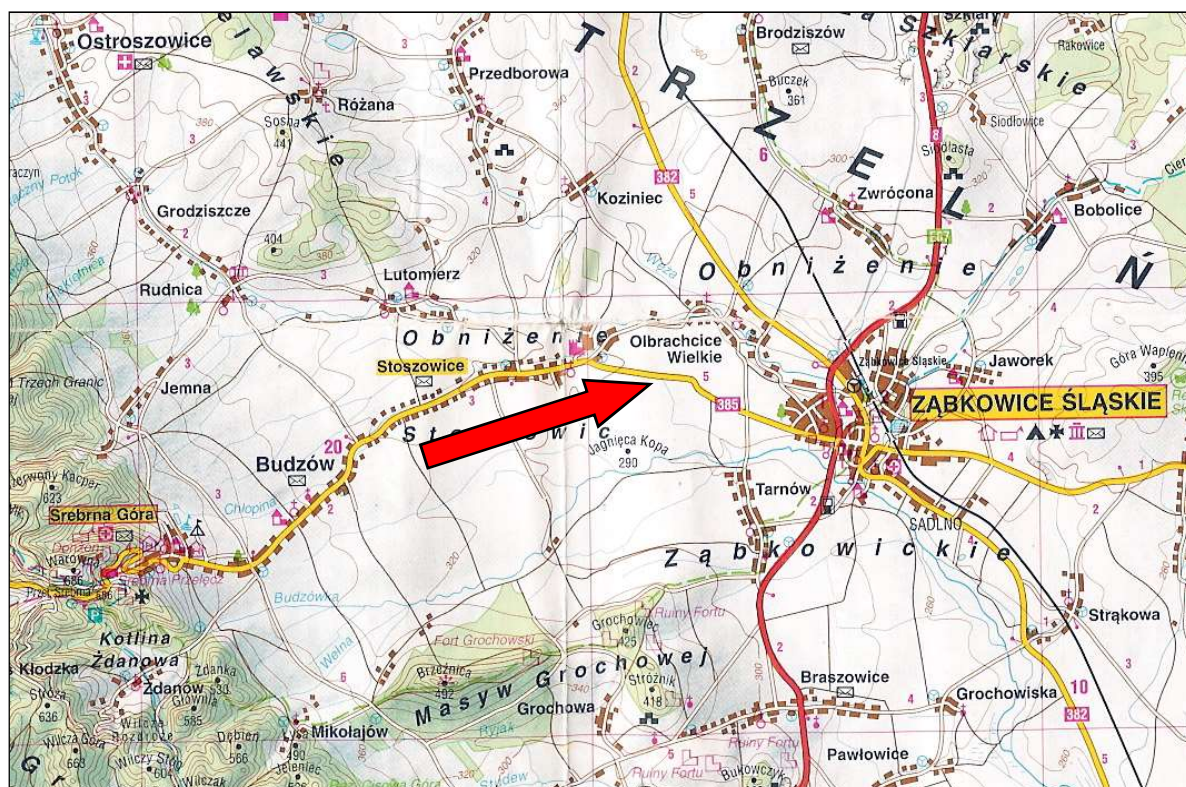
Przez powiat przepływa rzeka Nysa Kłodzka. Gmina Ząbkowice Śl. są położone na Przedgórzu Sudeckim, w południowej części województwa dolnośląskiego na wysokości około 280 m n.p.m.. Obszar ten leży w zlewni Nysy Kłodzkiej, największą

rzeką jest Budzówka - lewy dopływ Nysy. Obniżenie stanowi tektoniczną nieckę o

urodzajnych glebach, co przesądza o rolniczym charakterze Ziemi Ząbkowickiej. Gminę przecinają ważne szlaki komunikacyjne - droga nr 8 biegnąca z Wrocławia do Pragi, droga z Legnicy do Nysy oraz z Nowej Rudy do Grodkowa, co daje szansę rozwoju infrastruktury obsługi ruchu tranzytowego.

4.3 Wielkość charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Gmina Ząbkowice Śląskie zajmuje powierzchnię 146,13 km², w tym powierzchnia miasta Ząbkowice Śląskie to 13,65 km². W skład Gminy wchodzi miasto Ząbkowice Śląskie oraz następujące miejscowości: Bobolice, Braszowice, Brodziszów, Grochowiska, Jaworek, Kluczowa, Koziniec, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Sulisławie, Szklary Huta, Szklary, Rakowice, Siodłowiec, Tarnów, Zwrócona. Na terenie Gminy znajduje się jedno miasto – Ząbkowice Śląskie i 17 sołectw, wyróżniono również 17 obrębów geodezyjnych, z których największą powierzchnię ma obręb Stolec. Gmina Ząbkowice Śląskie na dzień 30 czerwca 2013 roku liczyła 22 689 mieszkańców. Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie wsi Olbrachcice Wielkie, w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śl. w odległości około 2 km. Jest to miejscowość, w której chętnie są lokalizowane są nowe domki jednorodzinne dla inwestorów z Ząbkowic Śl. Olbrachcice Wielkie położone są w szerokiej dolinie rzeki Węży i Jadkowej, które tutaj się łączą. Przez środek wsi przebiega droga wiejska, która za budynkiem remizy rozdziela się w kierunku na Stoszowice i Koziniec. Miejscowość bogata jest w wody podziemne zmineralizowane, eksploatowane od XVII w. Według Narodowego Spisu Powszechnego (III 2011 r.) liczyły 643 mieszkańców. Są trzecią co do wielkości miejscowością gminy Ząbkowice Śląskie.



4.4 Lokalizacja, stan zagospodarowania działek

Wyceniana nieruchomość stanowi działki gruntowe o numerze ewidencyjnym 512 oraz 530, AM-5 o powierzchni łącznie 0,3558 ha. Działki zlokalizowane są w obrębie wsi Olbrachcice Wielkie, w odległości około 3 km od siedziby miasta i gminy w Zabkowicach Śląskich.

Działka nr 512 to grunt niezabudowany, użytkowany rolniczo, położony w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych, także stanowiących użytki rolne. Dojazd do nieruchomości od strony drogi wojewódzkiej 382 poprzez drogę gminną nr 515 i 514 o nawierzchni gruntowej. Działka o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, teren z niewielkim spadkiem w kierunku południowym. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod tereny rolne z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych.

<i>Numer</i>		<i>Rodzaje użytków</i>	<i>Klasa</i>	<i>Powierzchnia</i>		<i>Nr księgi wieczystej</i>
				<i>użytków</i>	<i>działki</i>	
<i>mapy</i>	<i>działki</i>			<i>ha</i>	<i>ha</i>	
5	512	Grunty orne	RIIIb	0,1754	0,1754	SW1Z/00006707/9
		<i>RAZEM</i>		<i>0,1754</i>	<i>0,1754</i>	

Mapa ewidencyjna



Olbrachcice Wielkie, działki nr 512, 530, AM-5 gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	20
---	--	----

Działka nr 512



Dojazd i otoczenie



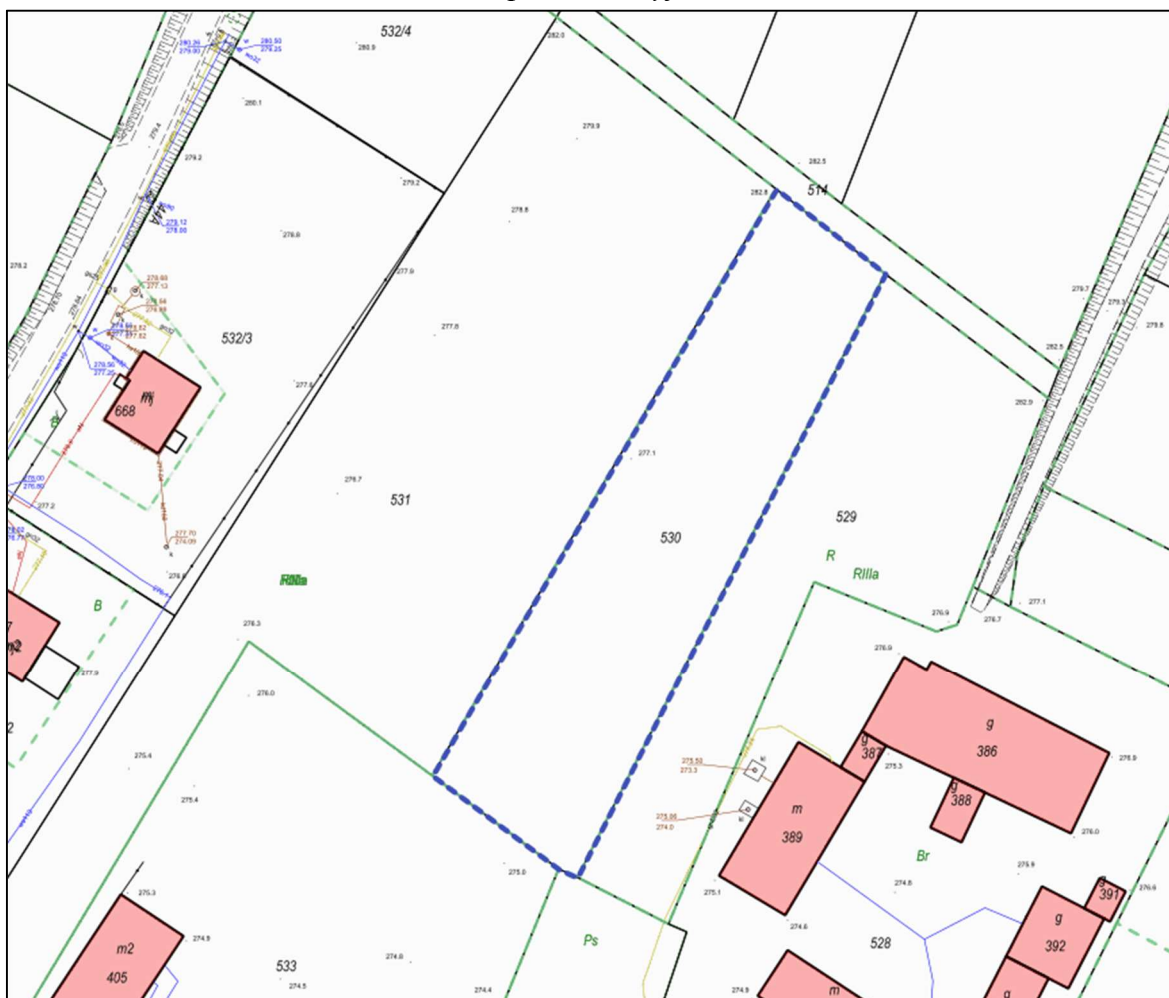
Działka nr 530 to grunt niezabudowany, obecnie użytkowany rolniczo, położony w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych oraz gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi. Dojazd do nieruchomości od strony drogi wojewódzkiej 382 poprzez drogę gminną nr 515 i 514 o nawierzchni gruntowej. Działka o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, teren z niewielkim spadkiem w kierunku południowym. Nieruchomość położona w obrębie mediów występujących we wsi

Data: 19-03-2021 r.	Rep. 21/2021/839	Sporządziła: Mariola Ślusarek-Furgalska
---------------------	------------------	---

Olbrachcice Wielkie tj. sieci energetycznej oraz sieci wodociągowej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Numer		Rodzaje użytków	Klasa	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
mapy	działki			użytków ha	działki ha	
5	530	Pastwiska trwałe	PsIII	0,1804	0,1804	SW1Z/00006707/9
		RAZEM		0,1804	0,1804	

Mapa ewidencyjna



Widok nieruchomości

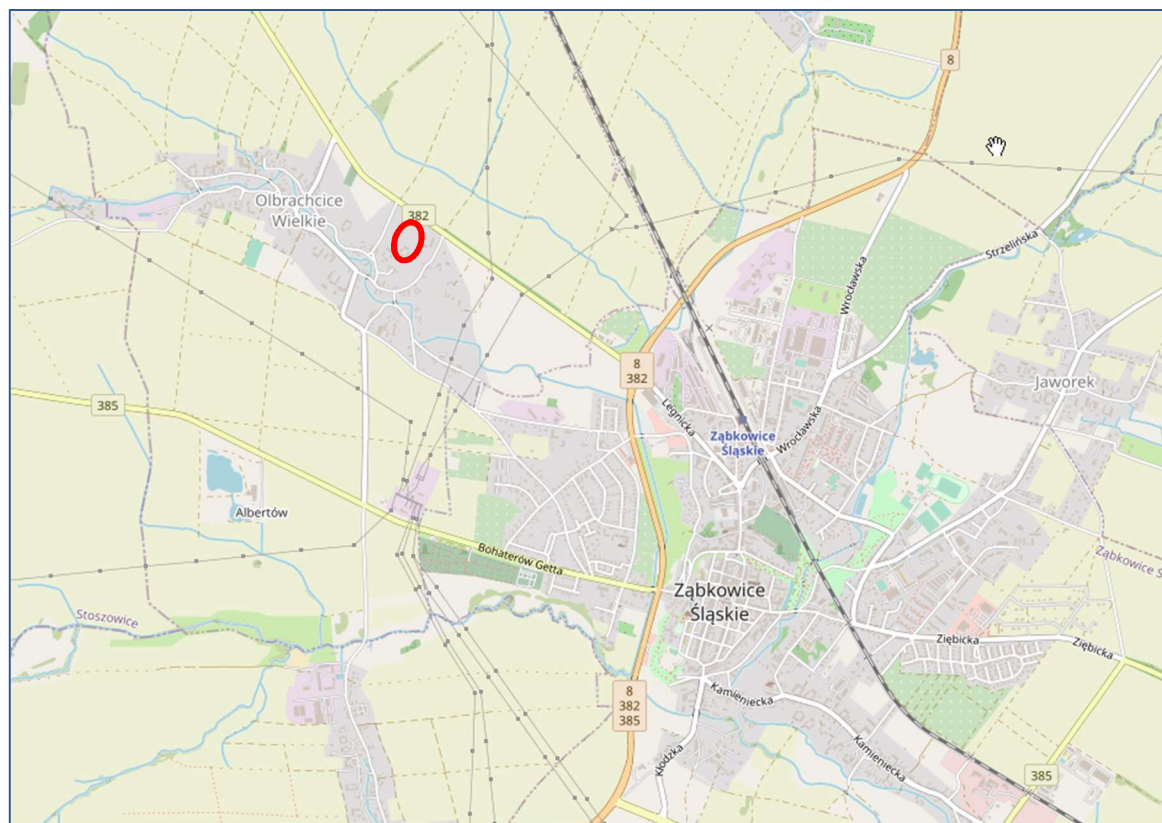




Dojazd i otoczenie

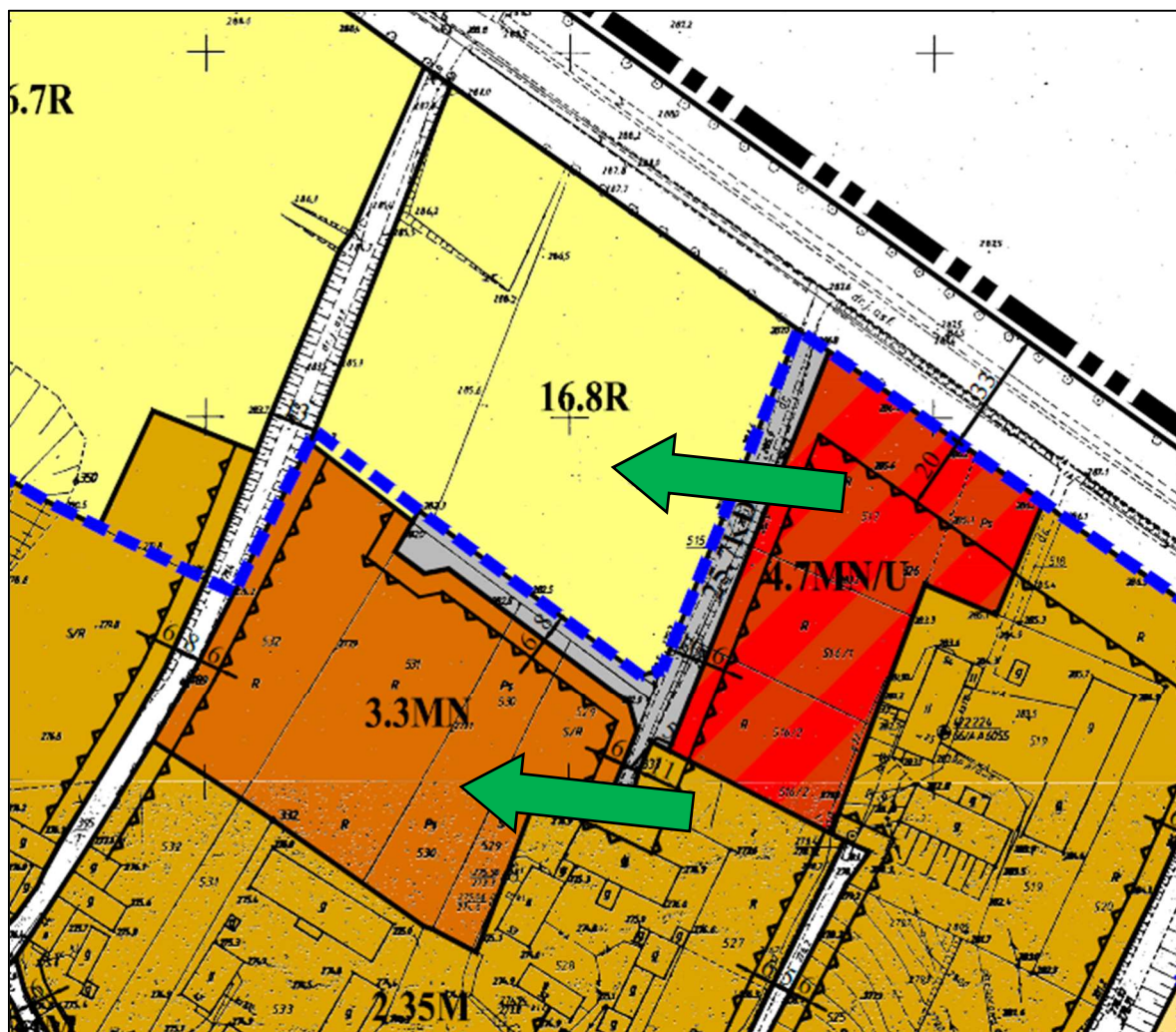


Mapa sytuacyjna



5 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVI/180/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r. Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17-05-2016r., poz. 2484), teren w obrębie działki nr 512 oznaczony jest symbolem **16.8R**, działki nr 530 symbolem **3.3.MN** z przeznaczeniem cyt.:



„§ 29. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 16.1R do 16.19R, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.”

„§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 3.1MN do 3.7MN, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleń urządzona..”

Nieruchomość użytkowana zgodnie z zapisami w w/w m.p.z.p. oraz istniejącym sąsiednim sposobem użytkowania gruntów.

6 WYCENA - działka nr 512

6.1 Cechy rynkowe, ich wagi i zakresy kwotowe

Dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, ustalono zespół różniących cech rynkowych mających wpływ na cenę transakcyjną. Określono wagi tych cech oraz obliczono zakresy kwotowe poprawek.

<i>L.p.</i>	<i>Cecha rynkowa</i>	<i>Wartość cechy</i>	<i>Ocena</i>	<i>Opis</i>
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	centralne	w odległości do 2 km od siedliska, bliskość rezerwatu przyrody, parku, innych działek rolnych itp., dojazd drogą asfaltową lub gruntową utwardzoną
2	Kształt, wielkość nieruchomości, rozłóg	15%	pośrednie	w odległości do 5 m od siedliska, sąsiedztwo innych działek rolnych, dojazd nieutwardzonymi drogami gruntowymi
			peryferyjne	w odległości powyżej 5 km od siedliska, bliskość zakładu przemysłowego emitującego zanieczyszczenia, dojazd nieutwardzoną drogą gruntową
			korzystny	kształt zbliżony do regularnego prostokąta lub kwadratu, powierzchnia powyżej 1 ha
2	Kształt, wielkość nieruchomości, rozłóg	15%	średnio korzystny	wydłużony prostokąt lub trapez, powierzchnia powyżej 1 ha, teren o urozmaiconej konfiguracji
			niekorzystny	kształt nieregularny, trójkątny lub inny, powierzchnia do 2 ha

3	Możliwość zabudowy siedliskowej	15%	jest	plan miejscowy dopuszcza powstanie zabudowy siedliskowej na nieruchomości
			w części	obszar gospodarki rolnej wyłączony spod zabudowy w klasach bonitacji I-III, dopuszczony do zabudowy na użytkach rolnych od IV klasy i nieużytkach
			brak	plan miejscowy nie przewiduje zabudowy siedliskowej na nieruchomości
4	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20%	bardzo dobra	klasa I i II, duża zdolność produkcyjna gleby
			dobra	klasa III (grunty orne klasy IIIa i IIIb)
			średnia	klasa IV (grunty orne klasy IVa i IVb)
			słaba	klasa V i VI (grunty orne i pastwiska dodatkowo VI Lz), najslabsza zdolność produkcyjna gleby
5	Kultura gleb	15%	dobra	zadbane uprawy, odpowiednio utrzymana gleba przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, gleba dobrze napowietrzona
			średnia	średnio zadbane uprawy, zabiegi agrotechniczne wykonywane nieregularnie, gleba niedotleniona
			słaba	grunt od dłuższego czasu nie uprawiany, porośnięty chwastami, samosiewami drzew, widoczne ślady „zdziczenia” roślinności
6	Różnorodność rodzajów użytków gruntowych	5%	mała	jeden rodzaj użytku gruntowego
			średnia	dwa rodzaje użytków gruntowych
			duża	więcej niż dwa rodzaje użytków gruntowych

6.2 Opis nieruchomości przyjętych do porównań

Z uwagi na ochronę danych osobowych ukryto informacje pozwalające zidentyfikować nieruchomości i strony transakcji. Pełna tabela jest w egzemplarzu archiwalnym i będzie udostępniana w przypadkach prawem przewidzianych. Wszystkie transakcje dotyczą nieruchomości o pow. poniżej 1,0 ha położonych w powiecie ząbkowickim.

Olbrachcice Wielkie, działki nr 512, 530, AM-5 gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	26
---	--	----

<i>Lp.</i>	<i>data</i>	<i>gmina</i>	<i>obręb</i>	<i>pow. dz. [ha]</i>	<i>cena [zł]</i>	<i>cena zł/ha</i>	<i>rodzaj użytków</i>	<i>klasa gruntów</i>
1	2019-04-03	Ziębice	Nowina	16000	3000	53333,33	grunt orny r	IIIa, IIIb
2	2019-04-26	Ziębice	Biernacice	10000	1589	62932,66	łąki 1 i pastwiska ps	III
3	2019-05-09	Ząbkowice Śląskie	Tarnów	24600	5745	42819,84	łąki 1 i pastwiska ps	III, IV
4	2019-07-02	Ząbkowice Śląskie	Zwrócona	20000	2800	71428,57	grunt orny r	II, IIIa
5	2019-09-16	Bardo	Opolnica	60000	7066	84913,67	grunt orny r, łąki 1 i pastwiska ps	IV, IVa, IVb, V
6	2019-09-24	Ziębice	Biernacice	13354	2854	46790,47	grunt orny r	IVa, V
7	2019-09-27	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	28005	5601	50000,00	grunt orny r	IIIa
8	2019-10-02	Ząbkowice Śląskie	Braszowice	40000	7900	50632,91	grunt orny r	II
9	2019-10-22	Bardo	Opolnica	50000	8084	61850,57	grunt orny r, grunty zadrzew. i zakrzewione Lz, łąki 1 i pastw. ps	IV, V
10	2019-10-23	Ziębice	Lipa	8000	1600	50000,00	grunt orny r	IIIa
11	2019-11-13	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	30000	7393	40578,93	łąki 1 i pastwiska ps	III
12	2019-11-25	Stoszowice	Stoszowice	15000	2900	51724,14	grunt orny r	IIIa, IVa
13	2019-11-27	Ząbkowice Śląskie	Braszowice	23000	4900	46938,78	grunt orny r	IIIa
14	2019-11-27	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbkowicki I	10000	1983	50428,64	grunt orny r	IIIb
15	2019-12-03	Ziębice	Biernacice	42830	7724	55450,54	grunt orny r, grunty zadrzewione i zakrzewione Lz	IVb
16	2019-12-16	Ziębice	Służewów	12000	2994	40080,16	grunt orny r	II, IIIa
17	2020-02-05	Ząbkowice Śląskie	Sieroszów	40000	9627	41549,81	grunt orny r	II, IIIa
18	2020-02-11	Ząbkowice Śląskie	Bobolice	40000	9500	42105,26	grunt orny r	IIIa
19	2020-02-17	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbk. II	13000	2945	44142,61	grunt orny r	IIIb, IVb
20	2020-02-19	Stoszowice	Jemna	15000	3700	40540,54	grunt orny r	IVb
21	2020-04-22	Bardo	Brzeźnica	35000	6135	57049,71	łąki 1 i pastwiska ps	V
22	2020-04-22	Bardo	Dębowina	50000	7000	71428,57	grunt orny r, łąki 1 i pastwiska ps	V, VI
23	2020-06-16	Ziębice	Nowy Dwór	33570	4803	69893,82	grunt orny r	IVa
24	2020-06-24	Bardo	Opolnica	25000	4850	51546,39	łąki 1 i pastwiska ps	IV
25	2020-06-24	Stoszowice	Stoszowice	20000	5000	40000,00	grunt orny r	IVa, IVb, V
26	2020-07-08	Ziębice	Starczówek	19000	3700	51351,35	łąki 1 i pastwiska ps	IV
27	2020-07-29	Ziębice	Pomianów Dolny	21000	5000	42000,00	grunt orny r	IVb, V
28	2020-08-05	Stoszowice	Przedborowa	21000	3010	69767,44	grunt orny r, łąki 1 i pastwiska ps	IIIb, V

Olbrachcice Wielkie, działki nr 512, 530, AM-5 gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	27
---	--	----

29	2020-08-31	Stoszowice	Przedborowa	30000	3700	81081,08	grunt orny r, łąki Ł i pastwiska ps	IIIa, IV
30	2020-09-08	Stoszowice	Stoszowice	12500	2541	49193,23	grunt orny r	IIIa, IIIb
31	2020-10-28	Kamieniec Ząbkowicki	Doboszowice	38250	8500	45000,00	grunt orny r	V
32	2020-11-06	Ziębice	Głęboka	18200	3677	49496,87	łąki Ł i pastwiska ps	VI
33	2020-12-04	Ziębice	Nowina	49490	6065	81599,34	grunt orny r	IIIb, IVa

Wartości brzegowe (zł/ha)					
średnia	54 171,00	max	84 913,67	min	40 000,00
Wskaźnik min-max			1,57		0,74

OPISY DZIAŁEK O WARTOŚCIACH SKRAJNYCH:

L.p.	Cecha rynkowa	Cena max, poz. 5	Cena min, poz. 25
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	centralne	centralne
2	Kształt, wielkość nieruchomości, rozłóg	korzystny	korzystny
3	Możliwość zabudowy siedliskowej	tak	tak
4	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	średnia - grunt orny R, łąki Ł i pastwiska Ps, klasa IV, IVa, IVb, V	dobra - grunt orny R, klasa IVa, IVb, V
5	Kultura gleb	dobra	dobra
6	Różnorodność rodzajów użytków gruntowych	duża	duża

6.3 Szacunkowa wartość prawa własności działki gruntu

Powierzchnia 0,1754 ha

l. p.	Cecha	Waga	Przedział zmienności		Wartość cechy	Waga * wartość
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0,4703	0,2215	centralne	0,4703
2	Kształt, wielkość nieruchomości, rozłóg	20%	0,3135	0,1477	korzystny	0,3135
3	Możliwość zabudowy siedliskowej	5%	0,0784	0,0369	tak	0,0784
4	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20%	0,3135	0,1477	dobra	0,2582
5	Kultura gleb	20%	0,3135	0,1477	dobra	0,3135
6	Różnorodność rodzajów użytków gruntowych	5%	0,0784	0,0369	mała	0,0784

Współczynnik 1,00 1,5676 0,7384 1,5123

Data: 19-03-2021 r.	Rep. 21/2021/839	Sporządziła: Mariola Ślusarek-Furgalska
---------------------	------------------	---

Średnia cena 1 ha x wsp. x wart. cech 81 922,80 zł/ha

Wartość prawa własności nieruchomości w obrębie działki nr 512:

$$W_{(WR)} \approx 14\,400 \text{ zł}$$

7 WYCENA - działka nr 530

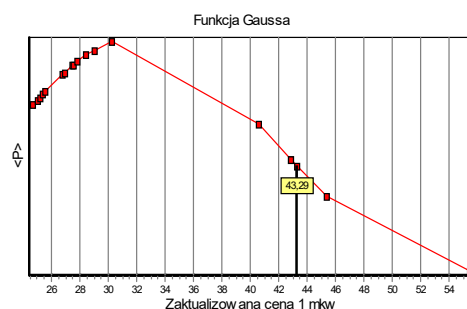
7.1 Opis nieruchomości gruntowych przyjętych do porównań

Z uwagi na ochronę danych osobowych ukryto informacje pozwalające zidentyfikować nieruchomości i strony transakcji. Pełna tabela jest w egzemplarzu archiwalnym (zbiór komputerowy) i będzie udostępniana w przypadkach prawem przewidzianych.

Lp.	Data transakcji	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Rodzaj nabyw. prawa	Miasto/Gmina	Obręb	Przeznaczenie w planie/studium
1	2019-08-28	30000	700	42,86	własność	Ząbkowice Śląskie	Olbrachcice Wielkie	bud. mieszk. mn
2	2019-09-24	54661	1204	45,40	własność	Ząbkowice Śląskie	Sadlno	bud. mieszk. mn
3	2019-10-15	74000	3000	24,67	własność	Bardo	Brzeźnica	bud. mieszk. mn
4	2019-11-14	60000	1400	42,86	własność	Stoszowice	Stoszowice	bud. mieszk. mn
5	2019-12-13	55000	2000	27,50	własność	Bardo	Brzeźnica	bud. mieszk. mn
6	2020-02-06	48000	1877	25,57	własność	Stoszowice	Mikołajów	bud. mieszk. mn
7	2020-02-27	73000	2730	26,74	własność	Stoszowice	Budzów	bud. zagrodowe
8	2020-02-28	68000	2392	28,43	własność	Stoszowice	Budzów	bud. mieszk. mn
9	2020-05-29	30000	1079	27,80	własność	Bardo	Janowiec	bud. mieszk. mn
10	2020-06-17	60000	1477	40,62	własność	Ząbkowice Śląskie	Tarnów	bud. mieszk. mn
11	2020-07-03	65000	2584	25,15	własność	Cieplowody	Cieplowody	bud. mieszk. mn
12	2020-07-30	70000	2603	26,89	własność	Bardo	Brzeźnica	bud. mieszk. mn
13	2020-09-02	76000	1370	55,47	własność	Bardo	Brzeźnica	bud. mieszk. mn
14	2020-09-07	41000	1415	28,98	własność	Bardo	Brzeźnica	bud. mieszk. mn
15	2020-09-15	38000	1500	25,33	własność	Bardo	Brzeźnica	bud. mieszk. mn
16	2020-09-23	78000	2837	27,49	własność	Złoty Stok	Chwalisław	bud. mieszk. mn
17	2020-11-09	57000	1886	30,22	własność	Złoty Stok	Chwalisław	bud. mieszk. - usługowe
18	2020-11-23	35000	1401	24,98	własność	Stoszowice	Budzów	bud. mieszk. mn

Wskaźnik:
Zaktualizowana cena 1 mkw
Ceny:
Cena średnia = 32,05 zł
Cena minimalna = 24,67 zł
Cena maksymalna = 55,47 zł
Liczba próbek = 18
Odchylenie standardowe = 9,12

Wartości brzegowe:
Cmin / Cśr = 0,77
Cmax / Cśr = 1,73

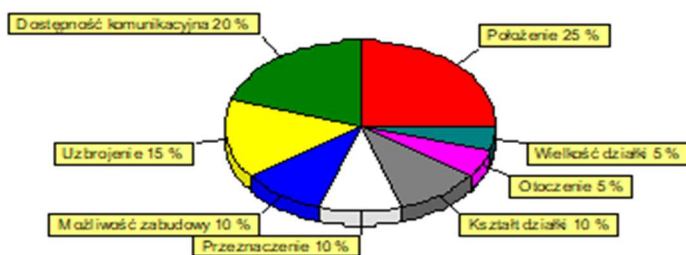


Opis nieruchomości w zakresie cen min i max:

<i>Cechy rynkowe</i>	<i>Opis cechy</i>	<i>Cena min poz. 3</i>	<i>Cena max poz. 13</i>
Położenie i atrakcyjność lokalizacji	Lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, prestiż okolicy	dobrze	dobrze
Sąsiedztwo i otoczenie	Prestiż okolicy, dobre sąsiedztwo, zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości, warunki krajobrazowe	bardzo dobre	bardzo dobre
Kształt i wielkość działki	Kształt działki, optymalna wielkość dla racjonalnego wykorzystania	dobry	bardzo dobry
Możliwości inwestycyjne	Stan zagospodarowania nieruchomości, możliwości zabudowy, ewentualne obciążenie służebnościami	bardzo dobre	bardzo dobre
Uzbrojenie i dostęp do drogi	Dostęp do ciągów komunikacyjnych, uzbrojenie w media miejskie (wiejskie)	dobrze	dobrze

7.2 Cechy rynkowe, ich wagi i zakresy kwotowe

Dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, ustalono zespół różniących cech rynkowych mających wpływ na cenę transakcyjną. Określono wagi tych cech oraz obliczono zakresy kwotowe poprawek.



7.3 Określenie wartości rynkowej gruntu

<i>L.p.</i>	<i>Cechy rynkowe</i>	<i>Waga cechy [%]</i>	<i>Zakres wsp. korygujących</i>	<i>Wartość cechy (Nier. wyceniana)</i>	<i>Wartości wsp.</i>
1	Położenie	25	0,1924 - 0,4326	dobrze	0,3426
2	Dostępność komunikacyjna	20	0,1539 - 0,3461	średnia	0,25
3	Uzbrojenie	15	0,1154 - 0,2596	podstawowe	0,1731
4	Przeznaczenie	10	0,0770 - 0,1731	mieszk. n.	0,149
5	Możliwość zabudowy	10	0,0770 - 0,1731	średnia	0,1154
6	Kształt działki	10	0,0770 - 0,1731	regularny	0,1731
7	Wielkość działki	5	0,0385 - 0,0865	średnia	0,0705
8	Otoczenie	5	0,0385 - 0,0865	korzystne	0,0769
	Razem	100	0,77 - 1,73		1,35

Olbrachcice Wielkie, działki nr 512, 530, AM-5 gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	30
---	--	----

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
 $32,0533 \text{ zł} * 1,3506 * 1 = 43,29 \text{ zł}$

Szacunkowa wartość prawa własności działki gruntu = $1804 \text{ m}^2 * 43,29 \text{ zł/m}^2 = 78\,095 \text{ zł}$

$W_{g1} \approx 78\,100 \text{ zł}$

8 ZESTAWIENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

➤ działka nr 512 $W_{(WR)} = 14\,400 \text{ zł}$

➤ działka nr 530 $W_{(WR)} = 78\,100 \text{ zł}$

RAZEM $W_{(WR)} = 92\,500 \text{ zł}$

Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych.

OPRACOWAŁA:

9 WYNIK WYCENY Z UZASADNIENIEM

1. Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień wyceny wynosi **92.500,-zł** co zgodnie z zamieszczoną w operacie analizą cenową jest odzwierciedleniem cen nieruchomości gruntowych – gruntów rolnych oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowanych w powiecie ząbkowickim. Uzyskane szacunkowe wartości jednostkowe mieszczą się w zakresie górnego (dla gruntów rolnych) oraz środkowego przedziału cenowego zanotowanych transakcji podobnych nieruchomości.
2. Wartość nieruchomości uzyskana przez zastosowane w wycenie podejście odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:
 - strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
 - mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
 - są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
 - nie działają w sytuacji przymusowej,
 - upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Data: 19-03-2021 r.	Rep. 21/2021/839	Sporządziła: Mariola Ślusarek-Furgalska
---------------------	------------------	---

10 KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 1) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- 2) Oszacowania wartości rynkowych dokonano w poziomie cen aktualnym na dzień sporządzenia wyceny.
- 3) Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.
- 4) Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 5) Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 6) Założono, że biegłemu udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- 7) Zakłada się prawidłowość danych dostarczonych przez Zamawiającego.
- 8) Zgodnie z art.158 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z niniejszego operatu szacunkowego sporządzony został wyciąg, który zostanie przekazany do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
- 9) Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- 10) Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nich zawartych.

OPRACOWAŁA:

11 ZAŁĄCZNIKI

- 1) Wyciąg z operatu szacunkowego
- 2) Dokumentacja fotograficzna
- 3) Wydruki z księgi wieczystej CBDKW
- 4) Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- 5) Kopia z mapy ewidencyjnej
- 6) Kopia ubezpieczenia OC biegłego sądowego
- 7) Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

Ząbkowice Śl. marzec 2021 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

działka nr 512



działka nr 530

