

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej nieruchomości położonych w Bożnowicach
objętych księgami wieczystymi nr SW1Z/00069563/6 i SW1Z/00034023/5**

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Bożnowice na działkach ewidencyjnych nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2, obręb 0002, (AM 1) o łącznej powierzchni 1,0700 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr SW1Z/00069563/6 i SW1Z/00034023/5.

Nr sprawy

KM 907/22

Oszacowana wartość rynkowa

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Bożnowicach na działkach nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2 (o łącznej pow. 1,0700 ha) wynosi:

$W_R = 175\,900$ PLN

słownie złotych: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset

Autor operatu

mgr inż. Tomasz Ciechanowski
(nr upr. 4674)

*Miejscowość i data
sporządzenia operatu*

Ząbkowice Śląskie, dnia 22 lutego 2024 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Bożnowice na działkach ewidencyjnych nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2, obręb 0002, (AM 1) o łącznej powierzchni 1,0700 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr SW1Z/00069563/6 i SW1Z/00034023/5.
Opis przedmiotu wyceny:	Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Bożnowice, obejmuje działki ewidencyjne nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2, obręb 0002, (AM 1) o łącznej powierzchni 1,0700 ha. Działka nr 109/1 o pow. 0,3290 ha zabudowana jest jednym budynkiem gospodarczym. Działka nr 109/2 o pow. 0,3290 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi. Działki funkcjonalnie i gospodarczo użytkowane są łącznie, stanowią gospodarstwo siedliskowe. Kształt nieruchomości zbliżony do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, teren nieruchomości z pochyleniem na całej powierzchni płaski. Teren w części zagospodarowany użytkowany jako ogród przydomowy, w części zakrzaczony, w części użytkowany rolniczo. Nieruchomość na części ogrodzona, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz czterema budynkami gospodarczymi. Dostęp do nieruchomości z utwardzonej drogi gminnej (działka nr 218). Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć kanalizacyjna oraz sieć wodociągowa – studnia własne ujęcie. Nad wycenianą działką przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczna, a na działce zlokalizowany jest słup. Działka nr 151/1 o powierzchni 0,2060 ha ma regularny kształt zbliżony do trójkąta. Teren z pochyleniem w kierunku północnym, nieogrodzony, częściowo zagospodarowany, użytkowany rolniczo, a części zakrzaczony. Działka posiada dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej, działka nr 153. Działka nr 151/2 o powierzchni 0,2060 ha ma regularny kształt zbliżony do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków. Teren z pochyleniem w kierunku północnym, nieogrodzony, częściowo zagospodarowany, użytkowany rolniczo, a części zakrzaczony. Działka posiada dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej, działka nr 153.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Bożnowicach na działkach nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2 (o łącznej pow. 1,0700 ha) wynosi: $W_R = 175\ 900$ PLN słownie złotych: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset
Data określenia wartości:	22 lutego 2024 roku
Data sporządzenia operatu:	22 lutego 2024 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Opis nieruchomości	9
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	21
7. Analiza rynku lokalnego	22
7.1. Informacje ogólne o rynku.....	22
7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	22
7.3. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości rolnych	27
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	32
8.1. Rodzaj określonej wartości	32
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	32
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	33
9.1. Określenie wartości działki nr 109/1 i 109/2	33
9.2. Określenie wartości działki nr 151/1	35
9.3. Określenie wartości działki nr 151/2	36
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	37
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	37
12. Załączniki	38

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w miejscowości Bożnowice na działkach ewidencyjnych nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2, obręb 0002, (AM 1) o łącznej powierzchni 1,0700 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste numer SW1Z/00069563/6 i SW1Z/00034023/5.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości 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 907/22 z dnia 7 października 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029 z późniejszymi zmianami)
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760 z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739 z późniejszymi zmianami),
- 5) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2023.1832 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)
- 7) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych 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

- ✓ Księgi wieczyste nr SW1Z/00069563/6 i SW1Z/00034023/5 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego 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..
- ✓ Informacja z wypis z rejestru gruntów dla działek nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2, położonych w Bożnowicach, obręb 0002, z dnia 9 lutego 2024r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapy ewidencyjne w skali 1:1000 dla działek nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2, położonych w Bożnowicach, obręb 0002, z dnia 9 lutego 2024r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Wypisy z kartotek budynków dla działek nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2, położonych w Bożnowicach, obręb 0002, z dnia 9 lutego 2024r. wydany przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 8 listopada 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: | 22-02-2024 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 22-02-2024 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 22-02-2024 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 08-11-2023 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 08-11-2023 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 wieczyste numer SW1Z/00069563/6, SW1Z/00034023/5 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00069563/6 z dnia 22 lutego 2024, godz.17:44:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u>
	<i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i>
	Działki ewidencyjne
	Nr działki: 109/2
	Położenie: miejscowość Bożnowice, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie
	Sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane
	Nr działki: 151/2,
	Położenie: miejscowość Bożnowice, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie

	Sposób korzystania: Ps – pastwiska trwałe Obszar całej nieruchomości: 0,5350 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: [REDACTED]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 907/22 należącej do dłużnika Franciszka Kubala na podstawie wniosku wierzyciela: Credit Agricole Bank Polska S.A., 54-202 Wrocław, ul. Lęgnicka 48 bud. C-D, Wrocław. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Justyna Dorota Nowicka (Km 348/23). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Team-Plast Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sycowie (Km 349/23).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Nr hipoteki: 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 2351,80 (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt jeden 80/100) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych, decyzja nr KU/W-4103-49/2013 z dnia 18.07.2013 r. Inne informacje: hipoteka pod bież. nr 1 wpisana po wydzieleniu części nieruchomości z księgi wieczystej SW1Z /00034023/5 i założeniu niniejszej kw. Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Zabkowicach Śląskich, Warszawa, Organ Reprezentujący Skarb Państwa Nr hipoteki: 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 2369,40 (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt dziewięć 40/100) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu nieopłaconych składek na Ubezpieczenie Społeczne Rolników za okres od 01.07.2013r. do 31.12.2014 r., decyzja z dnia 22.01.2015 r. nr PT-412-26/2015. Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Zabkowicach Śląskich, Warszawa, Organ Reprezentujący Skarb Państwa Nr hipoteki: 3 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 1962,00 (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt dwa) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie roszczenia KRUS wynikającego z obowiązku opłacania składek na Ubezpieczenie Społeczne Rolników, decyzja 1516-PT.412.27.2016 z dnia 25.03.2016r. Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Zabkowicach Śląskich, Warszawa, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

	Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 907/22 należącej do dłużnika Franciszka Kubala na podstawie wniosku wierzyciela: Credit Agricole Bank Polska S.A., 54-202 Wrocław, ul. Lłegnicka 48 bud. C-D, Wrocław. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Justyna Dorota Nowicka (Km 348/23). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Team-Plast Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sycowie (Km 349/23).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Nr hipoteki: 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 100000,00 (sto tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie majątkowe na poczet wykonania środków kompensacyjnych w postaci obowiązku naprawienia szkód oraz grożącej na podstawie art. 33 § 2 KK kary grzywny., postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym z dnia 10.03.2021 r. Sygn. akt PR 4 DS. 168.2021. Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Prokuratura Okręgowa W Opolu, Opole, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

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	0002 – Bożnowice
Właściciel	Kubala Franciszek (Andrzej, Tatiana) Adres: Bożnowice 12, 57-210 Bożnowice
Stan z dnia	2024.02.09

Ark.	Działka	Pow.	Położenie	Opisy użytków	Pow.	KW	Jedn. rej
1	109/2	0,3290	Bożnowice 12	RIIa PsIII Br-PsIII	0,0161 0,1504 0,1625	SW1Z/00069563/6	G68
1	151/2	0,2060	Bożnowice	PsIII	0,2060	SW1Z/00069563/6	G68
1	109/1	0,3290	Bożnowice	RIIa PsIII B	0,0485 0,2561 0,0254	SW1Z/00034023/5	G189
1	151/1	0,2060	Bożnowice	PsIII	0,2060	SW1Z/00034023/5	G189

Razem 1,0700

Stan wynikający z kartoteki budynków

Nr ewid. bud	Nr działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²
24	109/2	Bożnowice	Budynek składowy w gospodarstwie rolnym	1/0	221
25	109/2	Bożnowice	Budynek składowy w gospodarstwie rolnym	1/0	83
26	109/1	Bożnowice	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	66
27	109/2	Bożnowice 12	Budynek jednorodzinny	2/0	116
28	109/2	Bożnowice	Budynek składowy w gospodarstwie rolnym	1/0	19

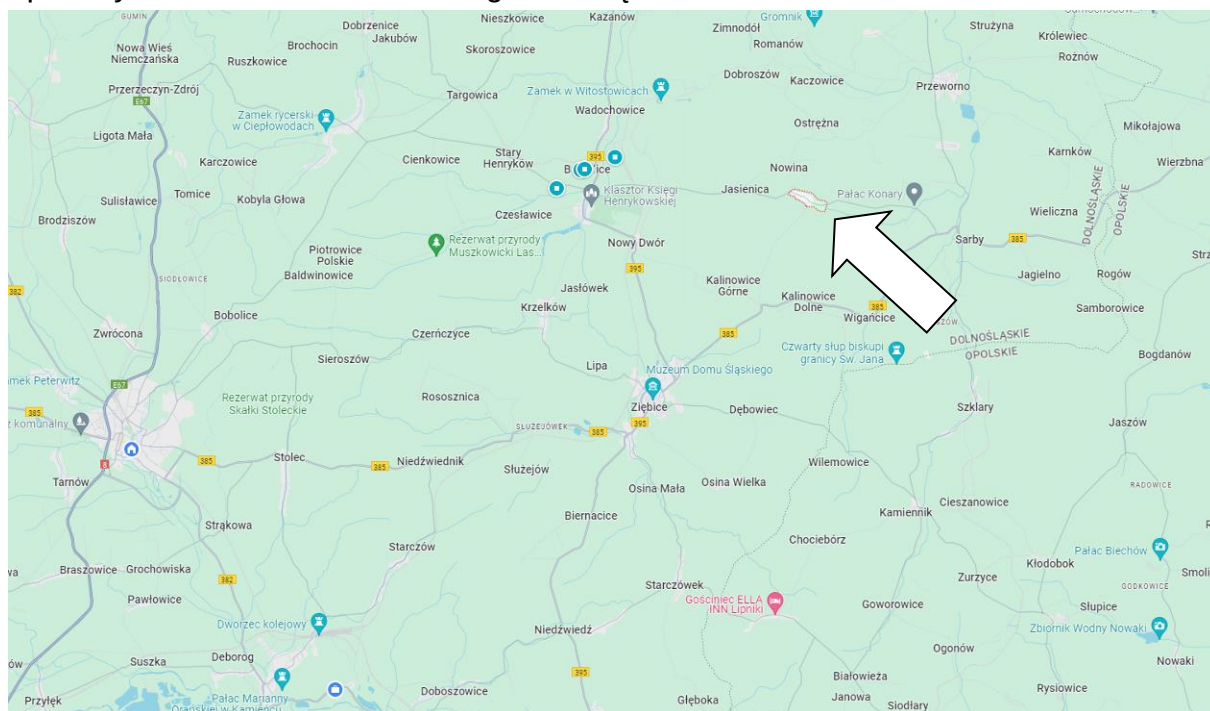
Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księgi wieczyste nie posiadają wzmianek.
- Działy III ksiąg wieczystych posiadają wpisy o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.
- Działy IV ksiąg wieczystych posiadają wpisy z obciążeniami hipotecznymi.
- 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 wyceniane nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Bożnowice, obręb 0002 na terenie o charakterze zabudowy: mieszkaniowej zagrodowej oraz pól uprawnych. Bożnowice to wieś w gminie Ziębice.



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

Gmina Ziębice położona jest w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, na Przedgórzu Sudeckim. Centrum gminy zajmuje Wysoczyzna Ziębicka (250-300 m n.p.m.), falista równina, którą przecina dolina Oławy.

W północnej części gminy znajduje się obszar chronionego krajobrazu, obejmujący fragment Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich. Gmina Ziębice jest osiemną co do wielkości jednostką administracyjną województwa i zajmuje powierzchnię 222,4 km² (ok. 1 % powierzchni województwa dolnośląskiego). Powierzchnia obszarów wiejskich wynosi 207,3 km 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.

Okolo 80 % powierzchni gminy Ziębice wykorzystywana jest rolniczo. Większość pozostałego arealu stanowią użytki zielone. Największy ich obszar znajduje się wzdłuż rzeki Oławy. Potencjał glebowy jest wysoki, ponad połowa gruntów należy do klasy I-III, gleby mają odczyn lekko kwaśny i dużą zawartość fosforu, potasu i magnezu. Gospodarstwa prywatne są niewielkie. Ponad 85% to gospodarstwa nie przekraczające 15 ha., chociaż średnia wielkość gospodarstw rolniczych w gminie przekracza średnią krajową. Gospodarstwa na terenie gminy charakteryzują się stosunkowo wysokim stopniem mechanizacji. W ostatnim czasie nastąpiło duże rozwarstwienie w dochodach pomiędzy gospodarstwami o dużym i małym areale. Zjawisko to spowodowane jest wysokimi kosztami produkcji, które szacowane są na poziomie 90 %. Niewielka część produkcji, głównie owoców i warzyw, sprzedawana jest na targowisku w Ziębicach oraz na targowiskach w innych miastach np. Wrocławiu i Kłodzku. Wskaźnik waloryzacji gleb wynosi 75,5 pkt, przy czym gleby najlepszej jakości występują w Czerńczycach, Rososzniczy, Lipie, Krzelkowie, Henrykowie, Wadochowicach i Jasienicy, a najgorsze w Bożnowicach, Skalicach, Kalinowicach Dolnych, Wigańcicach, 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.

Wieś Bożnowice to wieś leżąca w gminie Ziębice, w odległości ok. 12 km od Ziębic i 7km od Henrykowa. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Bożnowice to 242. Na obszarze wsi Bożnowice znajdują się Ochotnicza Straż Pożarna oraz dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków: kościół i wiatrak holender, z przełomu XVIII/XIX w.

Nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości. W sąsiedztwie zabudowania siedliskowe oraz tereny niezabudowane oraz pola uprawne. Bezpośrednia lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest korzystna dla tego typu nieruchomości. Ogólnie sąsiedztwo ocenia się dobrze. Głównymi atutami tej lokalizacji są walory środowiskowe oraz cicha i spokojna okolica.

5.2.2. Opis nieruchomości

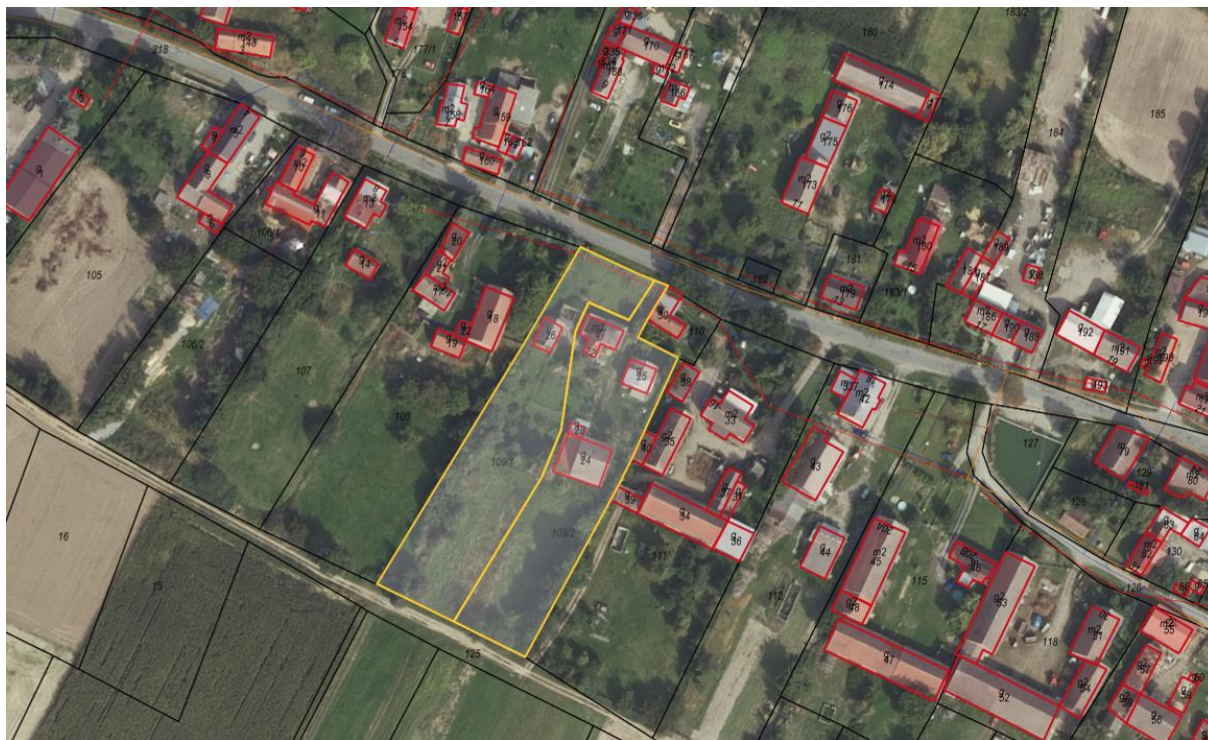
Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Bożnowice, obejmuje działki ewidencyjne nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2, obręb 0002, (AM 1) o łącznej powierzchni 1,0700 ha.

Działki nr 109/1 i 109/2

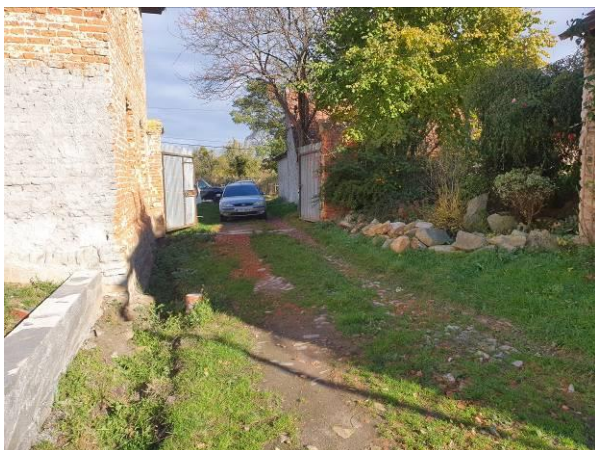
Działka nr 109/1 o pow. 0,3290 ha zabudowana jest jednym budynkiem gospodarczym. Działka nr 109/2 o pow. 0,3290 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi. Działki funkcjonalnie i gospodarczo użytkowane są łącznie, stanowią gospodarstwo siedliskowe.

Kształt nieruchomości zbliżony do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków, teren nieruchomości z pochyleniem na całej powierzchni płaski. Teren w części zagospodarowany użytkowany jako ogród przydomowy, w części zakrzaczony, w części użytkowany rolniczo. Nieruchomość na części ogrodzona, zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz czterema budynkami gospodarczymi. Dostęp do nieruchomości z utwardzonej drogi gminnej (działka nr 218). Nieruchomość uzbrojona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, sieć kanalizacyjna oraz sieć wodociągowa – studnia własne ujęcie. Nad wycenianą działką przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczna, a na działce zlokalizowany jest słup.

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



Ilustracja. Lokalizacja działki nr 109/1 i 109/2 na tle najbliższego otoczenia - źródło <https://zabkowicki.webewid.pl/>



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok działki nr 109/1 i 109/2.



Zdjęcie. Widok drogi dojazdowej.

Opis budynku mieszkalnego

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz czterema budynkami gospodarczymi.

Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej na początku XX wieku. Budynek mieszkalny na planie zbliżonym do prostokąta z trzykondygnacyjną dobudówką. Budynek po pożarze, przez wiele lat nieużytkowany. Obecnie budynek użytkowany tylko w dobudówce. Powierzchnia użytkowa dobudówki wynosi około 55 m². Główna część budynku posiada tylko ściany zewnętrzne i dach (dach w trakcie wymiany pokrycia), nie posiada podłogi, stropu i instalacji wewnętrznych. Budynek główny w trakcie odbudowy, nienadający się do zamieszkania. Do wyceny przyjęto powierzchnię użytkowaną mieszkalnie, cechą „dodatkowe powierzchnie” uwzględniono potencjał wykorzystania na cele mieszkalne głównej części budynku.

Trzykondygnacyjna dobudówka wyposażona w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną. Budynek nie posiada centralnego ogrzewania, ogrzewany za pomocą kozy zlokalizowanej na parterze.

Elementy techniczne budynku (dobudówki):

Fundamenty	kamienne lub murowane ceramiczne
Ściany konstrukcyjne	murowane, ceramiczne,
Ściany działowe	murowane,
Stropy	drewniane belkowe,
Schody	żelbetowe na I piętro i drewniane na II piętro,
Dach	wielospadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką,
Tynki zewnętrzne	cementowo-wapienny,
Stolarka	okienna: drewniane zespolone, drzwiowa: stalowe,
Podłogi i posadzki	wykończone na parterze i I piętrze terakotą, na drugim piętrze podłogi drewniane
Tynki wewnętrzne	tynk cementowo-wapienny, ściany łazienki licowane płytkami ceramicznymi,
Instalacje	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, piec na opał stały,

Funkcja budynku:

Funkcja budynku słaba. Słaby dostęp do poszczególnych pomieszczeń i komunikacja wewnątrz budynku. Budynek użytkowany na trzech kondygnacjach o łącznej pow. około 55 m².

Stan techniczny budynku

Stan techniczny budynku jest dobry. W budynku prowadzono bieżące remonty. Stan techniczny budynku i standard wykończenia określa się jako dobry.

Parametry techniczne budynku (z oględzin i pomiaru graficznego):

- Rok budowy : początek XIX wieku,
- Pow. zabudowy dobudówki: 24 m²,
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 3,0
- Liczba kondygnacji podziemnych: 0,0
- Powierzchnia obliczeniowa: $3,0 * 24 \text{ m}^2 = 72 \text{ m}^2$,

Na potrzeby wyceny oszacowano **powierzchnię obliczeniową** budynku, w sposób analogiczny jak w przypadku nieruchomości porównawczych:.

$$PO = PZ \times (IKN + IKP + WP) = 24 \text{ m}^2 * (3 + 0 + 0) = 72 \text{ m}^2.$$



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku gospodarczego.



Zdjęci. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku gospodarczego.



Zdjęcie. Widok budynku.



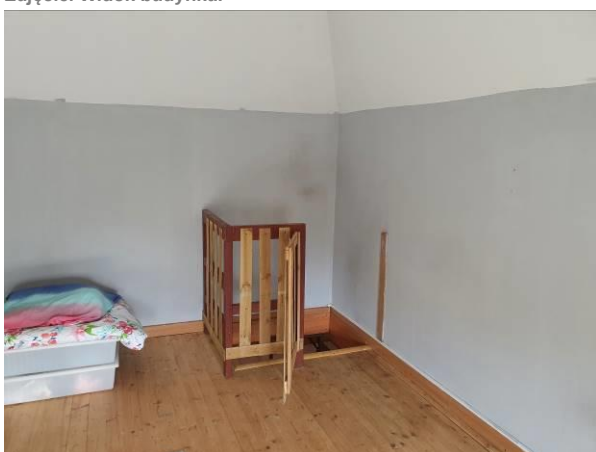
Zdjęci. Widok budynku.



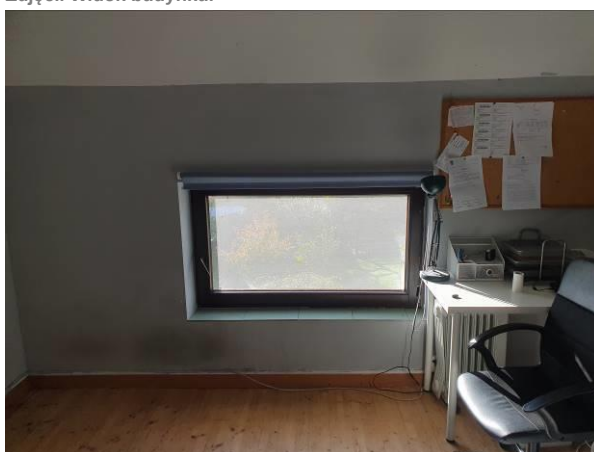
Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.

Opis budynków gospodarczych

Budynki wolnostojące, jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone, wybudowane w 1945 roku. Budynki konstrukcji murowanej, przekryte dachem dwuspadowym.

Budynek o nr ewidencyjnym nr 25 to budynek jednokondygnacyjny niepodpiwniczony w części dwukondygnacyjny, wybudowany w 1945 roku.

Budynek o konstrukcji murowanej, okna drewniane, dach dwuspadowy kryty dachówką w części blachą.

Powierzchnia zabudowy: 83,00 m² (zgodnie z kartoteką)



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.

Budynek o nr ewidencyjnym nr 24, 28 to budynek jednokondygnacyjny (w niewielkiej części dwukondygnacyjny), niepodpiwniczony, wybudowany w 1945 roku, z dobudówką.

Budynek o konstrukcji murowanej, na części dach dwuspadowy kryty dachówką o słabym stanie technicznym, a na części przebudowany na dach płaski kryty blachą. Dobudówka nie posiada dachu, w bardzo słabym stanie technicznym.

Powierzchnia zabudowy: $240 \text{ m}^2 = 221 + 19 \text{ m}^2$ (zgodnie z kartoteką)



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.

Budynek o nr ewidencyjnym nr 26 to budynek jednokondygnacyjny niepodpiwniczony.

Budynek o konstrukcji murowanej, okna drewniane starego typu, dach dwuspadowy kryty dachówką.

Powierzchnia zabudowy: 66,00 m² (zgodnie z kartoteką)



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęci. Widok budynku.

Działki nr 151/1 i 151/2

Działka nr 151/1 o powierzchni 0,2060 ha ma regularny kształt zbliżony do trójkąta. Teren z pochyleniem w kierunku północnym, nieogrodzony, częściowo zagospodarowany, użytkowany rolniczo, a części zakrzaczony. Działka posiada dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej, działka nr 153.

Działka nr 151/2 o powierzchni 0,2060 ha ma regularny kształt zbliżony do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków. Teren z pochyleniem w kierunku północnym, nieogrodzony, częściowo zagospodarowany, użytkowany rolniczo, a części zakrzaczony. Działka posiada dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej, działka nr 153.

Wyceniane nieruchomości położone są wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbane, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.



Ilustracja. Lokalizacja działki nr 151/1 i 151/2 na tle najbliższego otoczenia - źródło <https://zabkowicki.webewid.pl/>



Zdjęcie. Droga dojazdowa.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

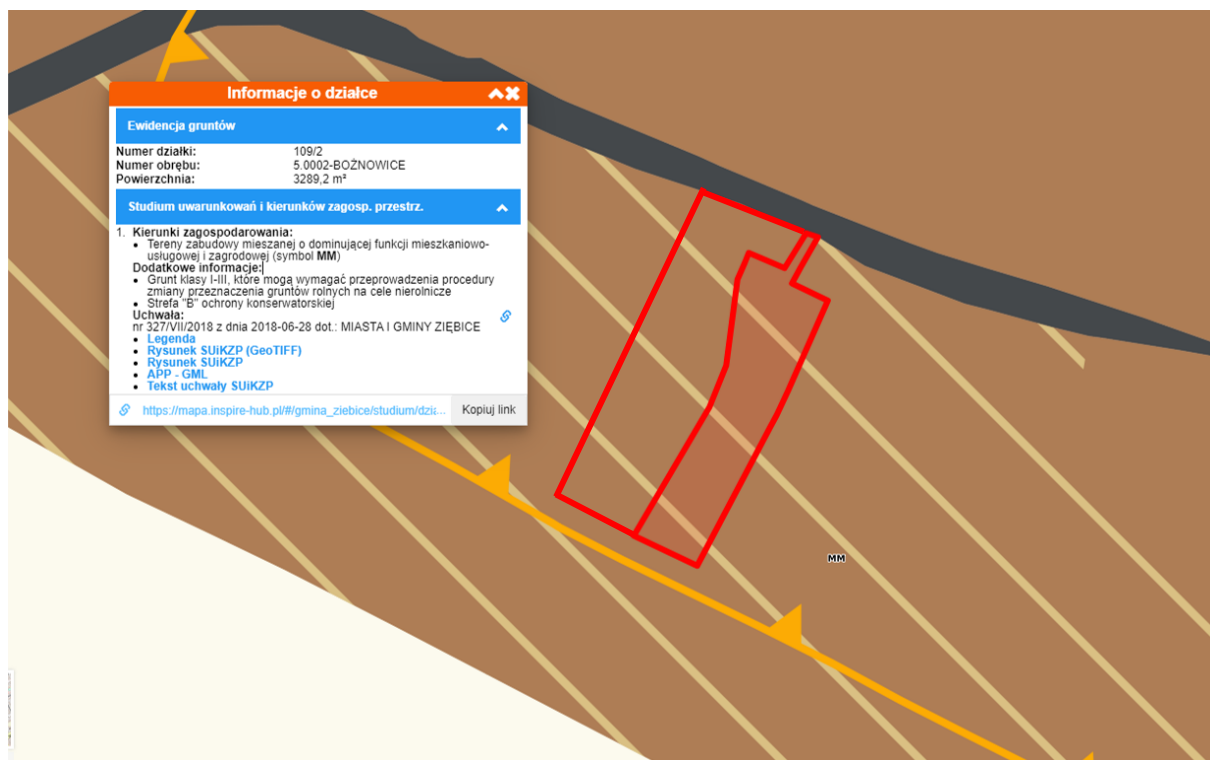
Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Ziębice – uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach Nr 327/VII/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. - przedmiotowe nieruchomości określa następująco:

Działki nr 109/1 i 109/2 jako symbol MM – teren zabudowy mieszanej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

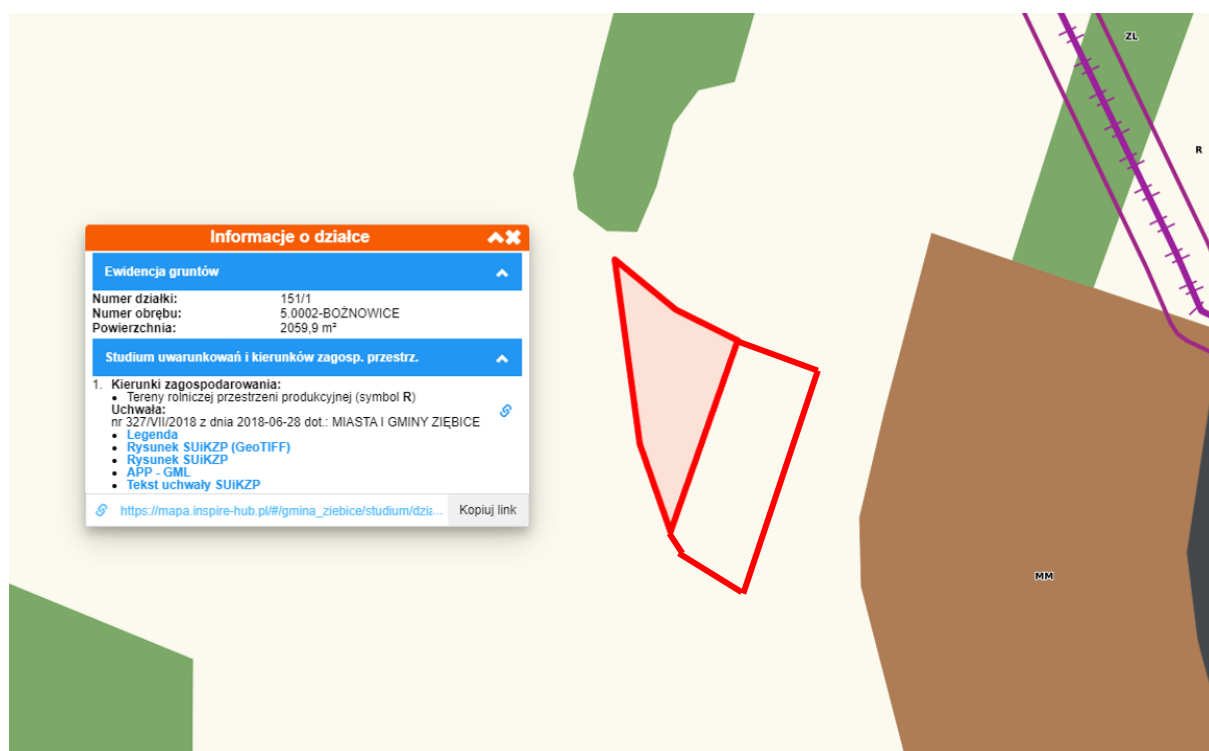
Dodatkowe informacje:

- Grunt klasy I-III, które mogą wymagać przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej



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

Działki nr 151/1 i 151/2 jako symbol R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



Ilustracja 4. Fragment studium – źródło: http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_ziebice

7. Analiza rynku lokalnego

7.1. Informacje ogólne o rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zlecniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące stanu techniczno-użytkowego nieruchomości,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na obszarze wiejskim gminy Ziębice,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, relacje popyt-podaż na rynku danego typu nieruchomości.

7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

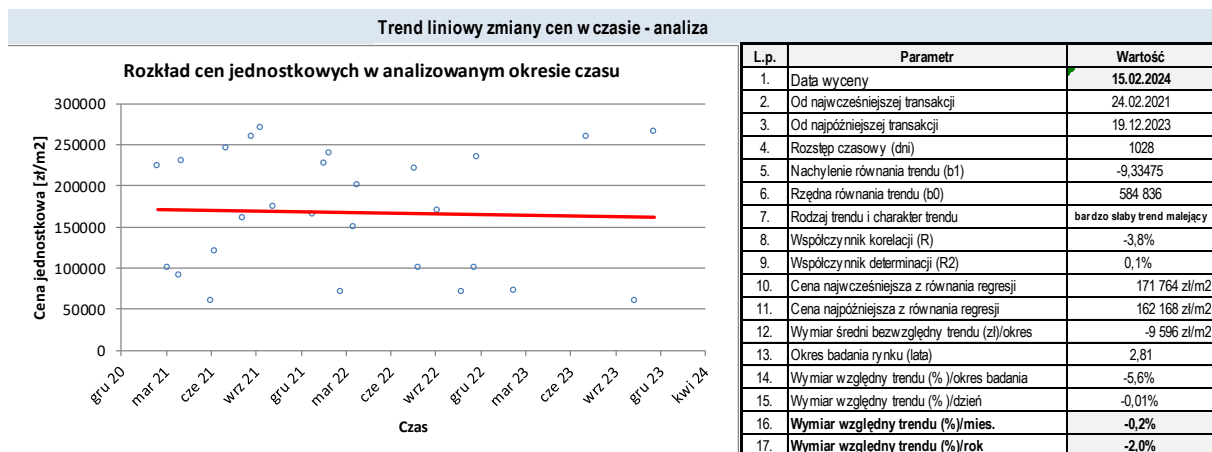
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych, nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi
- okres badania cen – od stycznia 2021 r. do dnia wyceny
- obszar rynku – obszar wiejski gminy Ziębice

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

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



Parametry trendu	Wartość
Wartość w zględna trendu w % /rok	-2,0%
Błąd średni określenia wartości trendu	10,7%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	15,9%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-18,0%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	83,2%

wartość współczynnika regresji trendu	-9,335
błąd w spólc. regresji Se(b1)	49,540
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,1884
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	25
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,485
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	85,206%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 85% 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)	-9,33475
Rzędna równania trendu (b)	584 836
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	22.02.2024
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	24.02.2021
Data max	19.12.2023
Ilość miesięcy	34
Ilość transakcji	27

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	Pow. gruntu (m2)	Pow. obliczeniowa (m2)	Cena (zł)
1	24.02.2021	1030/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	2000	129,0	224000
2	16.03.2021	1354/21	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	1200	136,5	100000
3	08.04.2021	2816/21	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	9000	266,0	90000
4	15.04.2021	2692/21	Ziębice - obszar wiejski	Witostowice	1836	198,0	230000
5	14.06.2021	1814/21	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	1886	106,5	60000
6	23.06.2021	4821/21	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	2997	151,2	120000
7	15.07.2021	3672/21	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	2600	228,0	245000
8	20.08.2021	4709/21	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	4500	126,0	160000
9	06.09.2021	5083/21	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	3800	97,5	260000
10	24.09.2021	5566/21	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Dolne	3003	178,5	270000

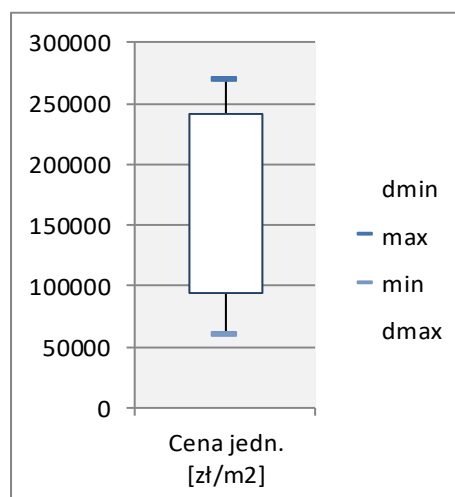
11	22.10.2021	12598/21	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	6300	190,5	175000
12	10.01.2022	142/22	Ziębice - obszar wiejski	Wgańcice	2700	175,5	165000
13	04.02.2022	477/22	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	2700	135,0	226500
14	15.02.2022	1037/22	Ziębice - obszar wiejski	Lubnów	2621	145,5	240000
15	09.03.2022	1179/22	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	4481	169,0	70000
16	04.04.2022	879/22	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	3200	166,5	150000
17	13.04.2022	2157/22	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	5000	120,0	200000
18	10.08.2022	8881/22	Ziębice - obszar wiejski	Osina Mała	3697	262,5	220000
19	18.08.2022	4786/22	Ziębice - obszar wiejski	Dębowiec	2700	153,0	100000
20	26.09.2022	2402/22	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	2900	81,0	170000
21	16.11.2022	8462/22	Ziębice - obszar wiejski	Henryków	497	69,0	70000
22	12.12.2022	7411/22	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	1260	70,0	100000
23	16.12.2022	9517/22	Ziębice - obszar wiejski	Wgańcice	3500	117,0	235000
24	02.03.2023	620/23	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Górne	301	101,0	71710
25	01.08.2023	2931/23	Ziębice - obszar wiejski	Skalice	2400	245,0	260000
26	08.11.2023	8100/23	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	1700	133,9	60000
27	19.12.2023	9004/23	Ziębice - obszar wiejski	Lipa	5192	206,0	265000

Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śl.

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

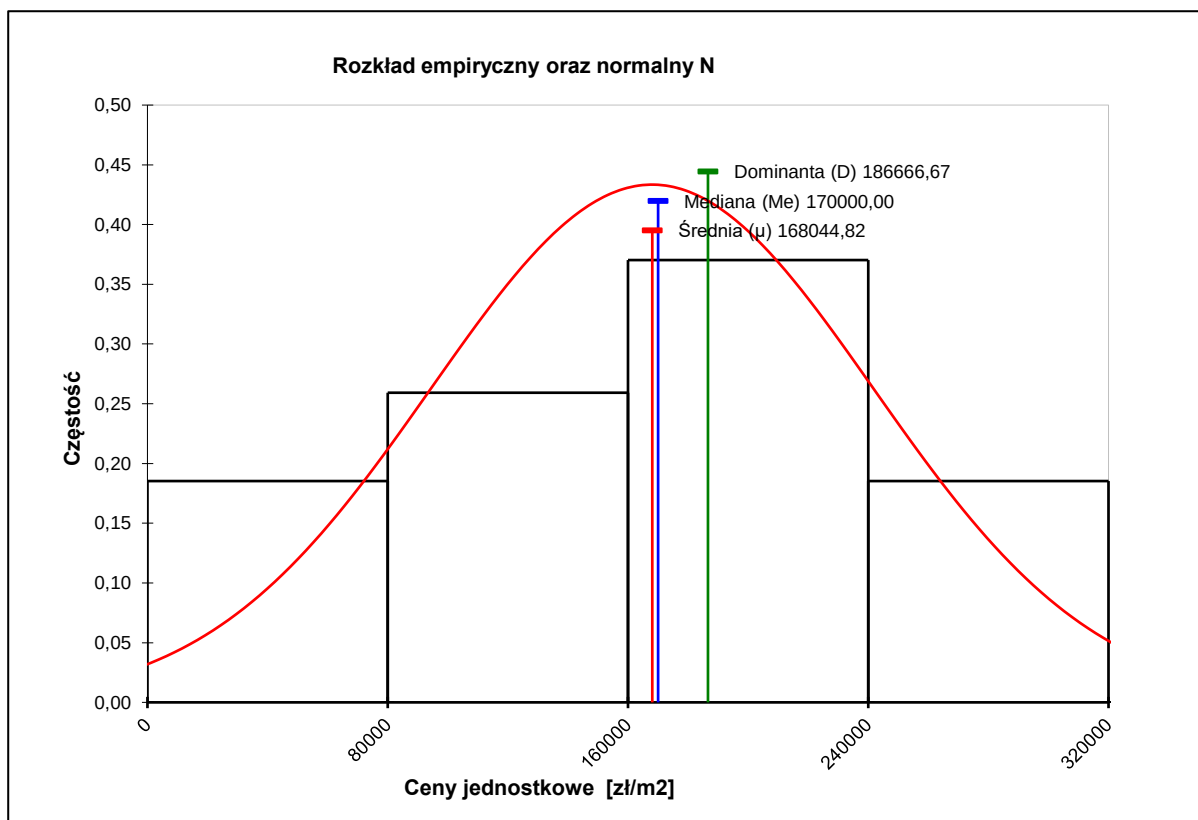
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 94 406 do 241 684 zł, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 140 268 a 195 821 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 44%, co potwierdza małą płynność rynku oraz duże zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	60000,00
Max	270000,00
Średnia (μ)	168044,82
Mediana (Me)	170000,00
Dominanta (D)	186666,67
Odchyl. standardowe	73639,18
Wsp. zmienności (σ/μ)%	44%
Ile obserwacji	27
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	27776,35
Przedział średniej	140268,47 min
	195821,17 max
Typowy przedział zmienności	94405,63 min
	241684,00 max

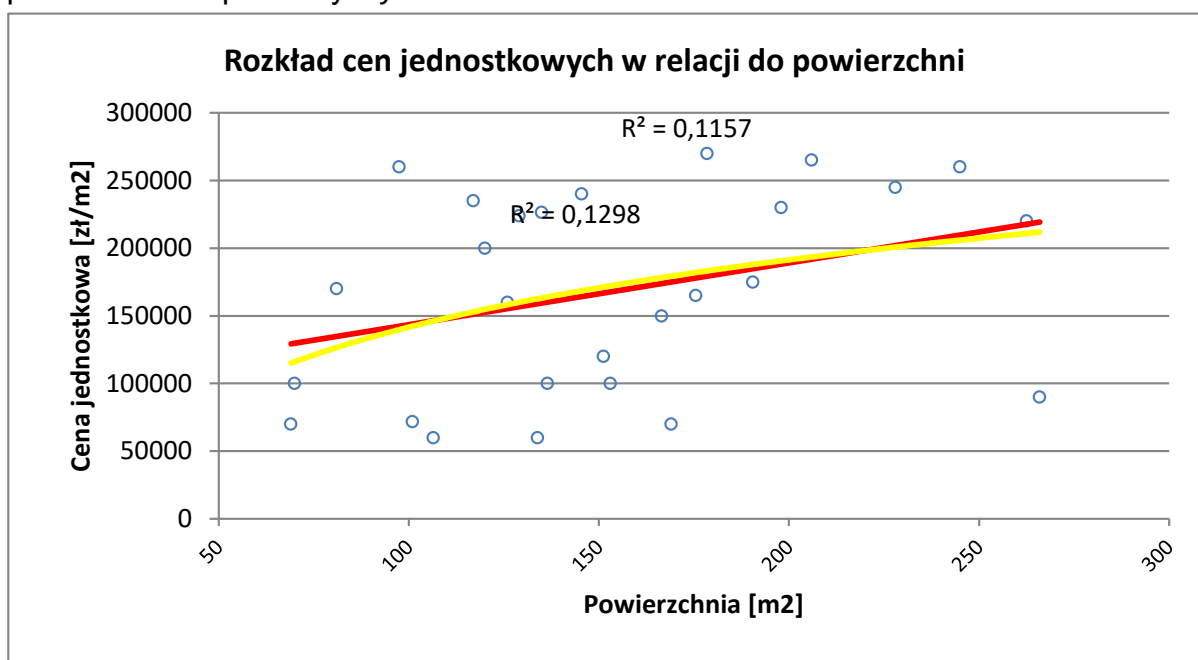


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 1,20 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-1955,185	Skośność	-0,145
Średnia - dominanta	-18621,852	Wsp. asymetrii dominanty [$(\mu-D)/\sigma$]	-0,253
Średnia - mediana (%)	1,20%	Wsp. asymetrii mediany [$(\mu-Me)/\sigma$]	-0,027
Średnia - dominanta (%)	11,10%		



Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni obliczeniowej budynków przedstawiono poniższy wykres:



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

7.2.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

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

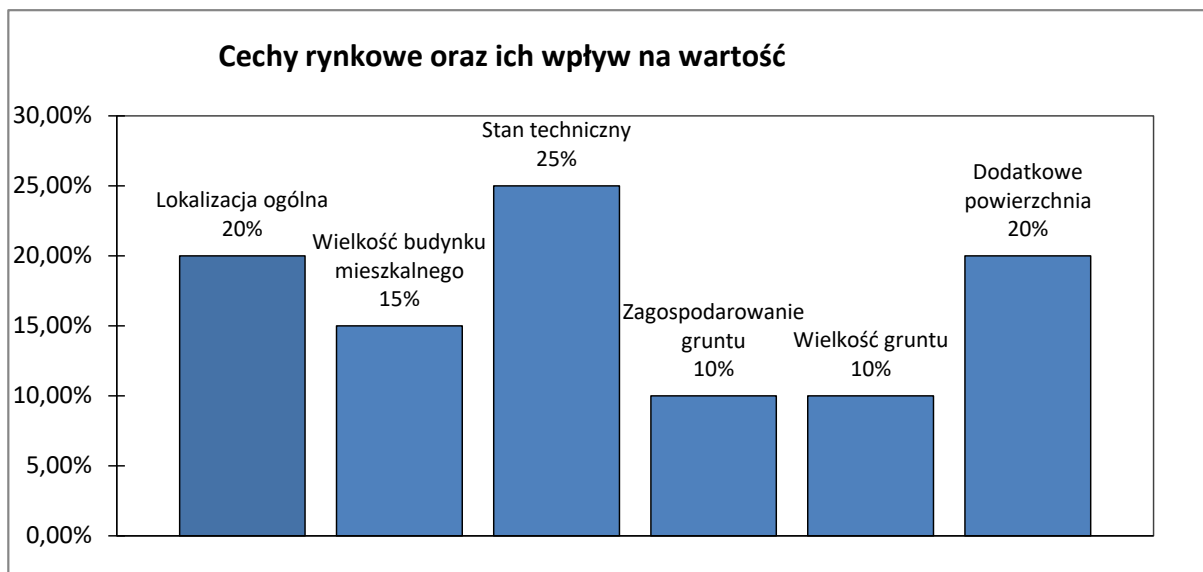


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	0 - 2	Lokalizacja względem ważnych ośrodków miejskich, obiektów turystycznych miast zdrojowych,
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	69 - 266	Pow. użytkowa budynku
Cecha 3	Stan techniczny	0 - 2	Jako wypadkowa stanu elementów konstrukcyjnych budynku: W zależności od wieku budynku, przeprowadzonych remontów i modernizacji
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	0 - 2	Dodatkowe zagospodarowanie gruntu (ogrodzenie, utwardzenia, mała architektura),
Cecha 5	Wielkość gruntu	301 - 9000	Jako powierzchnia gruntu,
Cecha 6	Dodatkowa powierzchnia	0 - 2	W zależności od występowania zabudowy gospodarczej oraz dodatkowych możliwości w adaptacji lub wykorzystania na cele mieszkalne

Tabela. Definicja cech rynkowych

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	Lokalizacja ogólna	20%	stymulanta	0 - 2	1	dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	15%	stymulanta	69 - 266	72	cecha ilościowa
Cecha 3	Stan techniczny	25%	stymulanta	0 - 2	1	dobry stan techniczny budynku
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	10%	stymulanta	0 - 2	1	dobrze zagospodarowanie gruntu
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	301 - 9000	6580	cecha ilościowa
Cecha 6	Dodatkowa powierzchnia	20%	stymulanta	0 - 2	1	możliwość wykorzystania dodatkowej powierzchni na cele mieszkalne

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

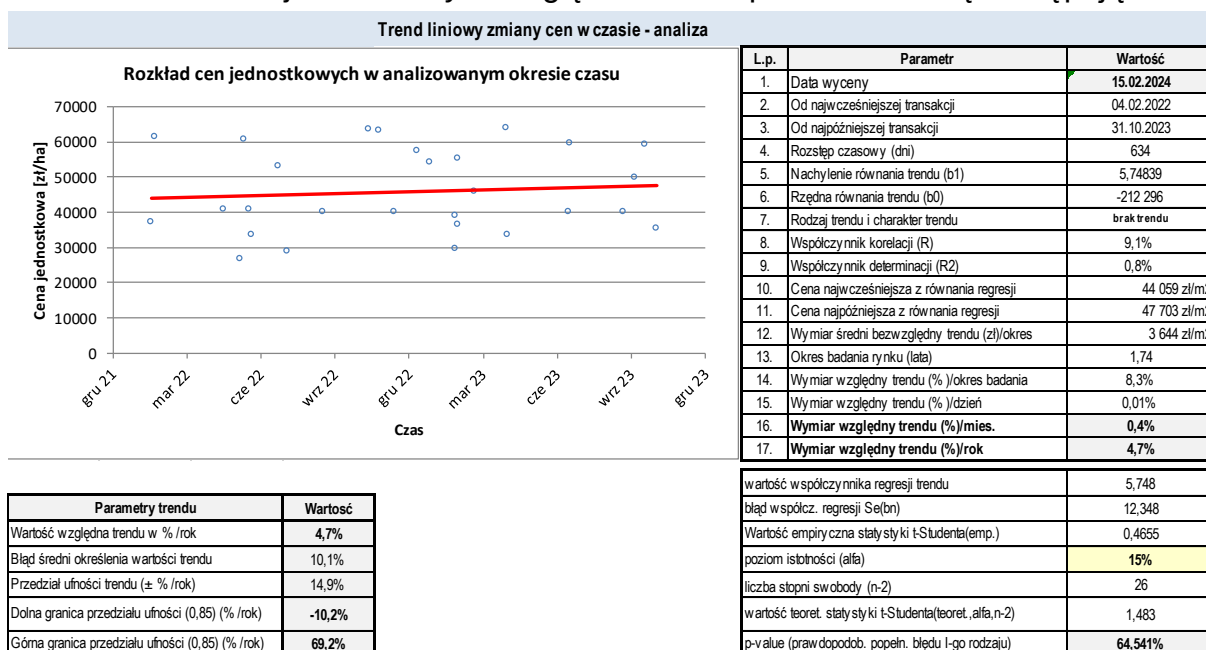
7.3. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości rolnych

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. mniejszej niż 2,0000 ha (działki wykorzystywane rolniczo);
- obszar rynku – rynek lokalny, obszar wiejski gminy Ziębice;
- okres badania cen – od stycznia 2022r. do dnia sporządzenia wyceny

7.3.1. 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 65 % 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)	5,7484
Rzędna równania trendu (b)	-212296
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	22.02.2024
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	04.02.2022
Data max	31.10.2023
Ilość miesięcy	21
Ilość transakcji	28

7.3.2. 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.

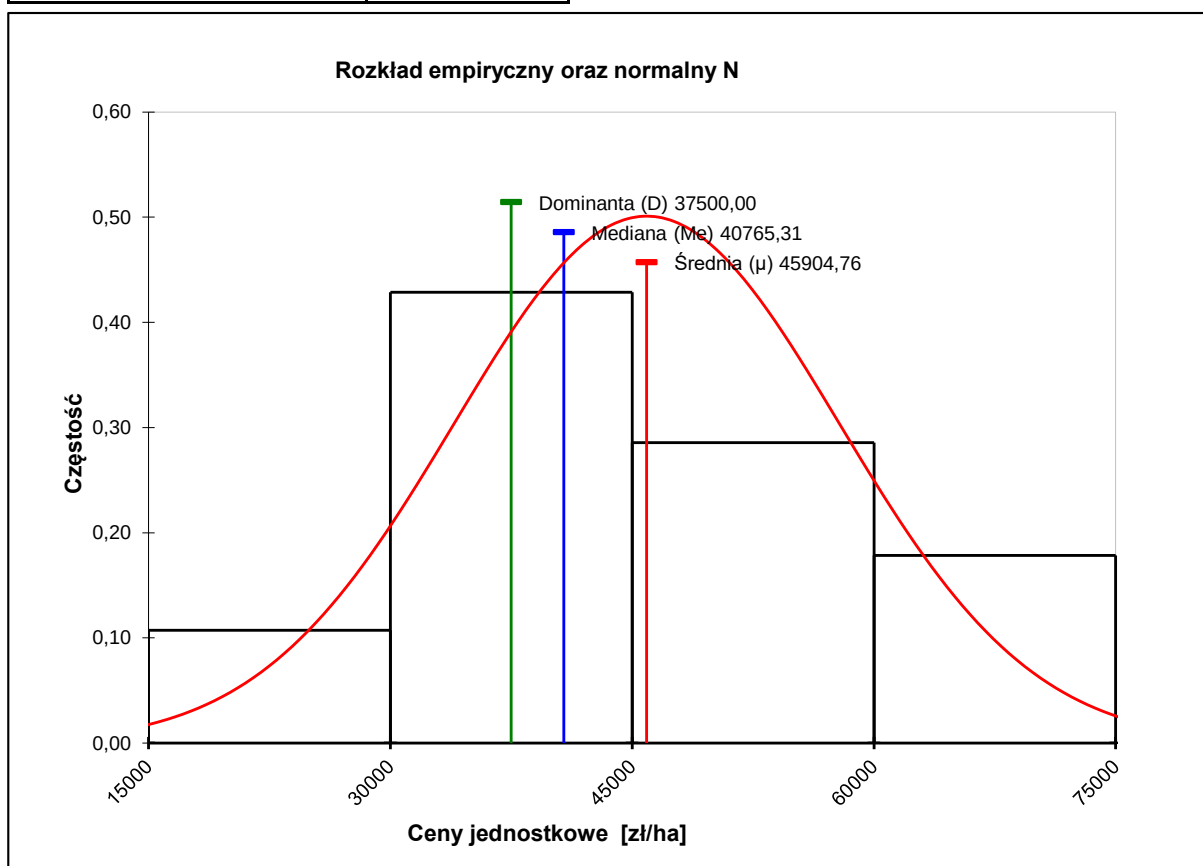
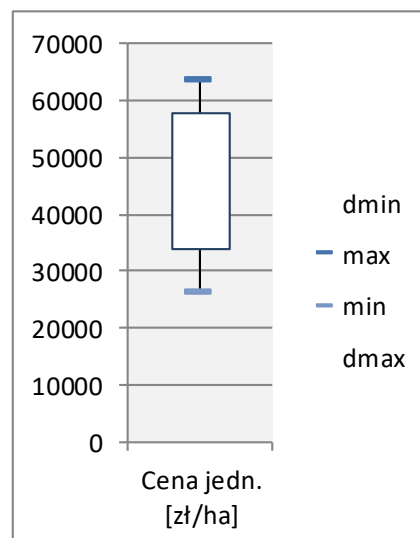
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/ha)
1	04.02.2022	957/22	Ziębice - obszar wiejski	Skalice	1,0000	37000	37000,00
2	08.02.2022	600/22	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	0,4853	29770	61343,50
3	06.05.2022	3905/22	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	1,9600	80000	40816,33
4	26.05.2022	3137/22	Ziębice - obszar wiejski	Wgańcice	1,0711	28280	26402,76
5	31.05.2022	4346/22	Ziębice - obszar wiejski	Nowina	0,9900	60000	60606,06
6	06.06.2022	3653/22	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	0,4200	17100	40714,29
7	10.06.2022	2952/22	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Dolne	0,4500	15000	33333,33
8	13.07.2022	4096/22	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	0,3400	18000	52941,18
9	25.07.2022	4373/22	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	0,2469	7100	28756,58
10	07.09.2022	5243/22	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	0,9000	36000	40000,00
11	04.11.2022	6503/22	Ziębice - obszar wiejski	Biernacice	0,3193	20200	63263,39
12	16.11.2022	6815/22	Ziębice - obszar wiejski	Czerńcice	0,0800	5050	63125,00
13	05.12.2022	9186/22	Ziębice - obszar wiejski	Służejów	0,4000	16000	40000,00
14	03.01.2023	1/23	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiedź	0,4900	28000	57142,86
15	20.01.2023	387/23	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	1,6600	90000	54216,87
16	21.02.2023	974/23	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	0,3100	12000	38709,68
17	21.02.2023	967/23	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	0,4400	13000	29545,45
18	23.02.2023	1576/23	Ziębice - obszar wiejski	Nowina	1,5500	85250	55000,00
19	23.02.2023	1548/23	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór	1,5200	55000	36184,21
20	16.03.2023	1452/23	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	1,2000	55000	45833,33
21	26.04.2023	1635/23	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	0,5383	34340	63793,42
22	27.04.2023	2374/23	Ziębice - obszar wiejski	Raczyce	0,30000	10000	33333,33
23	13.07.2023	2731/23	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Górne	1,20000	48000	40000,00
24	14.07.2023	5198/23	Ziębice - obszar wiejski	Starczówek	0,17000	10100	59411,76
25	19.09.2023	3668/23	Ziębice - obszar wiejski	Kalinowice Górne	1,71260	68400	39939,27
26	04.10.2023	3917/23	Ziębice - obszar wiejski	Raczyce	0,28650	14200	49563,70
27	16.10.2023	7491/23	Ziębice - obszar wiejski	Nowina	1,51000	89000	58940,40
28	31.10.2023	6044/23	Ziębice - obszar wiejski	Bożnowice	0,48000	17000	35416,67

Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śl..

Poniżej (histogram) rozkładu normalnego częstości występowania cen:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 33 960 do 57 850 zł/ha, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 41 480 a 50 329 zł/ha. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 26%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małym zróżnicowaniem cech rynkowych.

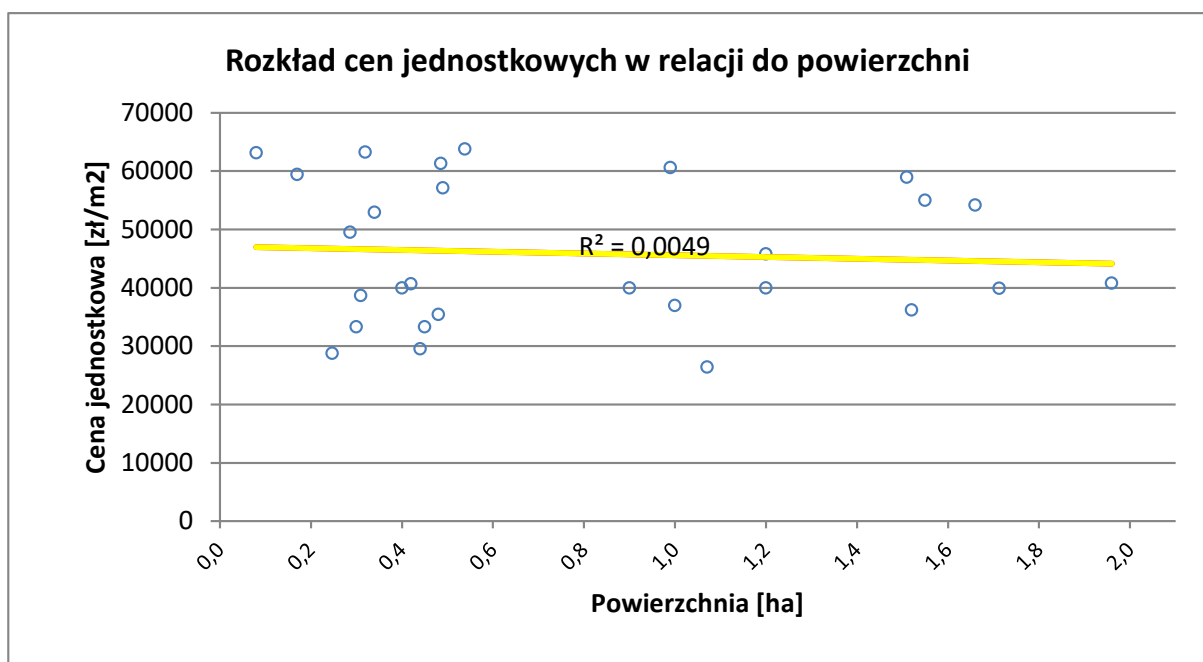
Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	26402,76
Max	63793,42
Średnia (μ)	45904,76
Mediana (Me)	40765,31
Dominanta (D)	37500,00
Odchyl. standardowe	11944,93
Wsp. zmienności (σ/μ)%	26%
Ile obserwacji	28
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	4424,38
Przedział średniej	41480,38 min
	50329,15 max
Typowy przedział zmienności	33959,84 min
	57849,69 max



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 11,20 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen.

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	5139,453	Skośność	0,133
Średnia - dominanta	8404,763	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,704
Średnia - mediana (%)	11,20%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,43
Średnia - dominanta (%)	18,30%		

Poniżej wykres cen jednostkowych w relacji do powierzchni:



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

7.3.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

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

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

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

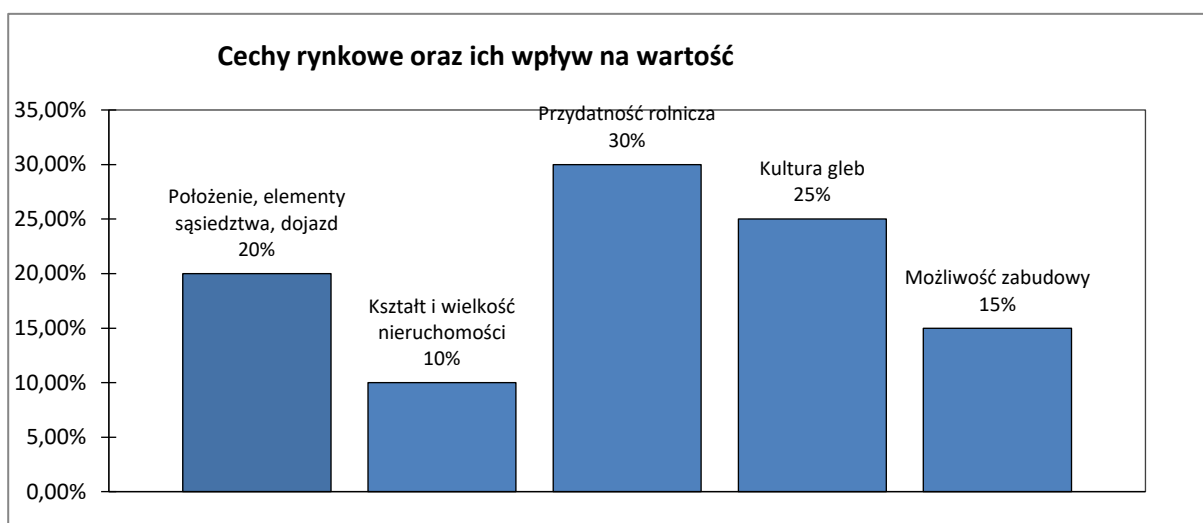


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0 - 2	W zależności od odległości od siedliska, sąsiedztwo innych działek rolnych, dojazd drogą asfaltową lub gruntową utwardzoną
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0 - 2	Jako powierzchnia gruntu i kształt nieruchomości.
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0 - 2	Wielkość wskaźnika bonitacji określającego żyzność gleby, klasę gruntu, wyrażonego stosunkiem powierzchni przeliczeniowej do ich powierzchni rzeczywistej.
Cecha 4	Kultura gleb	25%	0 - 2	W zależności zadbania uprawy, utrzymania gleby przy pomocy zabiegów agrotechnicznych,
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0 - 2	Możliwość zabudowy działki

Tabela. Definicja cech rynkowych

Działka 151/1 na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	1	dobre położenie i sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 2	0,2060	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	1	dobra przydatność rolnicza
Cecha 4	Kultura gleb	25%	stymulanta	0 - 2	1	dobrze zadbaną uprawą
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	stymulanta	0 - 1	0	brak możliwości zabudowy działki

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Działka 151/2 na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	stymulanta	0 - 2	1	dobre położenie i sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	destymulanta	0 - 2	0,2060	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	1	dobra przydatność rolnicza
Cecha 4	Kultura gleb	25%	stymulanta	0 - 2	1	dobrze zadbaną uprawą
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	stymulanta	0 - 1	0	brak możliwości zabudowy działki

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 5 sierpnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1263), nie wskazuje konkretnego rodzaju wartości mającej podlegać oszacowaniu. W domyśle przyjmuje się, że oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

Ze względu na charakter przedmiotowej nieruchomości (obiekt mieszkalny) oszacowanie opiera się o odnotowane ceny nieruchomości nie zawierające podatku od towarów i usług (ceny netto), jeżeli podatek ten nie podlegał zwolnieniu.

Biegły stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość w chwili obecnej, czyli zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania, jest wykorzystywana w sposób optymalny.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296, z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz rozporządzenia w sprawie czynności komorników z dnia 9 marca 1968 r. (Dz. U. nr 10, poz. 52 z 1968 r. z późn. zm.).

Zgodnie z par. 136 rozporządzenia w sprawie czynności komorników:

- Sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.
- Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do oszacowania budowli i innych urządzeń oraz przynależności i pożytków nieruchomości.

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości „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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

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

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

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena jednostkowa (zł/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

P – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m²),

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości działki nr 109/1 i 109/2

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

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	60000
2	Średnia	μ	168045
3	Maksymalna	Max	270000
4	Mediana	Med.	170000
5	Dominanta	Dom	186667
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,357
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	1,111
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,607

9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	0,98
11	Odchylenie standardowe	σ	73639
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	210000
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	44%

Tabela. Parametry wyceny

Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz cech skrajnych

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

Informacje		Wyceniany	Cmin = 60000 - id:5	Cmax = 270000 - id:10	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	14.06.2021	24.09.2021	
B	Źródło notar.	-	1814/21	5566/21	
C	Gmina	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość	Bożnowice	Starczówek	Kalinowice Dolne	
E	PowŁączna Gruntu	6580	1886	3003	
F	Pow. obliczeniowa	72	106,50	178,50	
G	NrDziałki	Nie zdefiniowano	850/340	259/4, 259/3	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 60000 - id:5	Cmax = 270000 - id:10
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	20%	1	0	2
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	15%	72,00	106,50	178,50
Cecha 3	Stan techniczny	25%	1	0,5	2
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	10%	1	0,5	2
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	6580	1886	3003
Cecha 6	Dodatkowa powierzchnia	20%	1	0,5	1

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

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

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

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	20%	0,071	0,321	0,250	0	2	2	0	1	0,196	0,200
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	15%	0,054	0,241	0,187	69	266	197	153,99	72	0,057	0,058
Cecha 3	Stan techniczny	25%	0,089	0,402	0,313	0	2	2	0	1	0,246	0,251
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	10%	0,036	0,161	0,125	0	2	2	0	1	0,099	0,101
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	0,036	0,161	0,125	301	9000	8699	3110	6580	0,126	0,128
Cecha 6	Dodatkowa powierzchnia	20%	0,071	0,321	0,250	0	2	2	0	1	0,196	0,200
100%			0,357	1,607	1,250	Suma wsp.					0,920	0,937

średnia: **168 044,82 zł**

współczynnik korygujący: **0,937**

Cena jedn. [zł/m2]: **157 457,99 zł**

słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem 99/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działek zabudowanych nr 109/1 i 109/2 o łącznej pow. 0,6580 w Bożnowicach wynosi:

Wartość jednostk. [zł]	157457,99
Ilość jednostek	1
Wartość [zł]	157 458

słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem 00/100

Wartość zaokrąglona wynosi [zł] 157 500

słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset 00/100

9.2. Określenie wartości działki nr 151/1

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

W zbiorze cen zanotowano:

Lp	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	26403
2	Średnia	μ	45905
3	Maksymalna	Max	63793
4	Mediana	Med.	40765
5	Dominanta	Dom	37500
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,575
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,817
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,390
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii $[C\acute{s}r(min-max)/C\acute{s}r]$	Was	0,98
11	Odchylenie standardowe	σ	11945
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	37391
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	26%

Tabela. Parametry wyceny

Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz cech skrajnych

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

Informacje			Wyceniany	Cmin = 26402,76 - id:4	Cmax = 63793,42 - id:21	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)		-	26.05.2022	26.04.2023	
B	Źródło notar.		-	3137/22	1635/23	
C	Miejscowość		Bożnowice	Wigańcice	Osina Wielka	
D	Przeznaczenie		R,	R,	R,	
Cechy rynkowe			Waga	Wyceniany	Cmin = 26402,76 - id:4	Cmax = 63793,42 - id:21
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd		20%	1	0,5	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości		10%	0,2060	1,0711	0,5383
Cecha 3	Przydatność rolnicza		30%	1	0	2
Cecha 4	Kultura gleb		25%	1	0	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy		15%	0	0	0

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

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

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

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max-min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,115	0,278	0,163	0	2	2	0	1,5	0,237	0,241
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,058	0,139	0,081	0	2	2	0,79	0,31	0,126	0,128
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,173	0,417	0,244	0	2	2	0	1	0,295	0,300
Cecha 4	Kultura gleb	25%	0,144	0,347	0,203	0	2	2	0	0	0,144	0,147
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0,086	0,208	0,122	0	1	1	0	0	0,086	0,088
		100%	0,576	1,389	0,813	Suma wsp.					0,888	0,904

średnia: 45 904,76 zł

współczynnik korygujący: 0,904

Cena jedn. [zł/ha]: 41 497,91 zł

słownie: czterdzieści jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem 91/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki niezabudowanej nr 151/1 o pow. 0,2060 ha położonej w Bożnowicach wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	44665,33
Ilość jednostek	0,2060
Wartość [zł]	9 201
słownie:	dziewięć tysięcy dwieście jeden 00/100
Wartość zaokr. [zł]	9 200
słownie:	dziewięć tysięcy dwieście 00/100

9.3. Określenie wartości działki nr 151/2

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

W zbiorze cen zanotowano:

Lp	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	26403
2	Średnia	μ	45905
3	Maksymalna	Max	63793
4	Mediana	Med.	40765
5	Dominanta	Dom	37500
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,575
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,817
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,390
9	Ilość cech	IC	5
10	Wsp asymetrii [Cśr(min-max)/Cśr]	Was	0,98
11	Odchylenie standardowe	σ	11945
12	Rozpiętość rynku	Max-Min	37391
13	Wsp. zmienności rynku	$(\sigma/\mu)\%$	26%

Tabela. Parametry wyceny

Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz cech skrajnych

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

Informacje			Wyceniany	Cmin = 26402,76 - id:4	Cmax = 63793,42 - id:21
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)		-	26.05.2022	26.04.2023
B	Źródło notar.		-	3137/22	1635/23
C	Miejscowość		Bożnowice	Wigańcice	Osina Wielka
D	Przeznaczenie		R,	R,	R,
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 26402,76 - id:4	Cmax = 63793,42 - id:21
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	1	0,5	2
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,2060	1,0711	0,5383
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	1	0	2
Cecha 4	Kultura gleb	25%	1	0	2
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0	0	0

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

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

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

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	Wsp. koryg. [z uwzgl asymetrii]	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany			
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	20%	0,115	0,278	0,163	0	2	2	0	1,5	0,237	0,241	
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	0,058	0,139	0,081	0	2	2	0,79	0,31	0,126	0,128	
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	0,173	0,417	0,244	0	2	2	0	1	0,295	0,300	
Cecha 4	Kultura gleb	25%	0,144	0,347	0,203	0	2	2	0	0	0,144	0,147	
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0,086	0,208	0,122	0	1	1	0	0	0,086	0,088	
		100%	0,576	1,389	0,813						Suma wsp.	0,888	0,904

średnia:	45 904,76 zł
współczynnik korygujący:	0,904
Cena jedn. [zł/ha]:	41 497,91 zł

słownie: czterdzieści jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem 91/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa działki niezabudowanej nr 151/2 o pow. 0,2060 ha położonej w Bożnowicach wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	44665,33
Ilość jednostek	0,2060
Wartość [zł]	9 201
słownie:	dziewięć tysięcy dwieście jeden 00/100
Wartość zaokr. [zł]	9 200
słownie:	dziewięć tysięcy dwieście 00/100

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w Bożnowicach na działkach nr 109/1, 109/2, 151/1, 151/2 o łącznej pow. 1,0700 ha na dzień 22 lutego 2024r. wynosi:

Wartość zaokrąglona wynosi [zł]	175 900
słownie:	sto siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset 00/100

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

Do procesu wyceny przyjęto dane od 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/00069563/6, SW1Z/00034023/5

Informacja z rejestru gruntów

Kopia mapy ewidencyjnej

Wypis z kartoteki budynków

załącznik nr 1

załącznik nr 2

załącznik nr 3

załącznik nr 4

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 22 lutego 2024 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 wieczyste numer SW1Z/00069563/6, SW1Z/00034023/5 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00069563/6 z dnia 22 lutego 2024, godz.17:44:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Działki ewidencyjne Nr działki: 109/2 Położenie: miejscowość Bożnowice, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie Sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane Nr działki: 151/2, Położenie: miejscowość Bożnowice, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie Sposób korzystania: Ps – pastwiska trwałe Obszar całej nieruchomości: 0,5350 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: [REDACTED]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 907/22 należącej do dłużnika Franciszka Kubala na podstawie wniosku wierzyciela: Credit Agricole Bank Polska S.A., 54-202 Wrocław, ul. Lęgniowska 48 bud. C-D, Wrocław. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Justyna Dorota Nowicka (Km 348/23). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Team-Plast Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sycowie (Km 349/23).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Nr hipoteki: 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 2351,80 (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt jeden 80/100) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych, decyzja nr KU/W-4103-49/2013 z dnia 18.07.2013 r. Inne informacje: hipoteka pod bież. nr 1 wpisana po wydzieleniu części nieruchomości z księgi wieczystej SW1Z /00034023/5 i założeniu niniejszej kw. Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Ząbkowicach Śląskich, Warszawa, Organ Reprezentujący Skarb Państwa Nr hipoteki: 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 2369,40 (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt dziewięć 40/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu nieopłaconych składek na Ubezpieczenie Społeczne Rolników za okres od 01.07.2013r. do 31.12.2014 r., decyzja z dnia 22.01.2015 r. nr PT-412-26/2015.

Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Zabkowicach Śląskich, Warszawa, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Nr hipoteki: 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 1962,00 (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt dwa) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie roszczenia KRUS wynikającego z obowiązku opłacania składek na Ubezpieczenie Społeczne Rolników, decyzja 1516-PT.412.27.2016 z dnia 25.03.2016r.

Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Zabkowicach Śląskich, Warszawa, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

Nr hipoteki: 4

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 4200,00 (cztery tysiące dwieście) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie roszczeń KRUS wynikających z obowiązku opłacenia składek na Ubezpieczenie Społeczne Rolników, decyzja KRUS nr 1516-PU.412.76.2018 z dnia 2018-09-27r.

Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Zabkowicach Śląskich, Warszawa, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Nr hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 100000,00 (sto tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie majątkowe na poczet wykonania środków kompensacyjnych w postaci obowiązku naprawienia szkód oraz grożącej na podstawie art. 33 § 2 KK kary grzywny., postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym z dnia 10.03.2021 r. Sygn. akt PR 4 DS. 168.2021.

Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Prokuratura Okręgowa W Opolu, Opole, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Nr hipoteki: 6

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 5235,60 (pięć tysięcy dwieście trzydzieści pięć 60/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych za okres od 01.07.2020 do 31.03.2023r., decyzja nr 1516-PU.412.3.2023 z dnia 20.02.2023r..

Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa): Skarb Państwa Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny we Wrocławiu Placówka Terenowa w Zabkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00034023/5 z dnia 22 lutego 2024, godz.18:52:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Działki ewidencyjne Nr działki: 109/1 Obręb ewidencyjny: 0002, Bożnowice Położenie: miejscowość Bożnowice, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe Nr działki: 151/1 Położenie: miejscowość Bożnowice, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie Sposób korzystania: Ps – pastwiska trwałe Obszar całej nieruchomości: 0,5350 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: [REDACTED]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Inny wpis: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 907/22 należącej do dłużnika Franciszka Kubala na podstawie wniosku wierzyciela: Credit Agricole Bank Polska S.A., 54-202 Wrocław, ul. Lłegnicka 48 bud. C-D, Wrocław. Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Justyna Dorota Nowicka (Km 348/23). Inny wpis: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel Team-Plast Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sycowie (Km 349/23).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Nr hipoteki: 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 100000,00 (sto tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1; zabezpieczenie majątkowe na poczet wykonania środków kompensacyjnych w postaci obowiązku naprawienia szkód grożącej na podstawie art. 33 § 2 KK kary grzywny., postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym z dnia 10.03.2021 r. Sygn. akt PR 4 DS. 168.2021. Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): Skarb Państwa Prokuratura Okręgowa W Opolu, Opole, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.156.2024

Strona 1 z 1

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09.02.2024 11:49:13 według stanu na dzień: 09.02.2024 11:49

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0002, Bożnowice**

Jednostka rejestrowa: **G68 KW SW1Z/00069563/6**

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Kubala Franciszek ([REDACTED]) [REDACTED]

Działki: 2

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
109/2	1	0.3290	RIIIa PsIII Br-PsIII	0.0161 0.1504 0.1625	SW1Z/00069563/6	Bożnowice 12	022406_5.0002.109/2
151/2	1	0.2060	PsIII	0.2060	SW1Z/00069563/6	Bożnowice	022406_5.0002.151/2

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0002, Bożnowice**

Jednostka rejestrowa: **G189 KW SW1Z/00034023/5**

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Kubala Franciszek ([REDACTED]) [REDACTED]

Działki: 2

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
109/1	1	0.3290	RIIIa PsIII B	0.0485 0.2551 0.0254	SW1Z/00034023/5	Bożnowice	022406_5.0002.109/1
151/1	1	0.2060	PsIII	0.2060	SW1Z/00034023/5	Bożnowice	022406_5.0002.151/1

Ilość działek na wypisie: 4

Suma powierzchni działek: 1.0700 ha

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

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik nr 3

Nr kanc. PODGIK.6642.156.2024

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowski

Jednostka ewidencyjna: 022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski

Obręb: 0002, Bożnowice

Działka: 109/1, 109/2

STAROSTA ZĄBKOWICKI

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

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000



Ząbkowice Śląskie dn. 09.02.2024
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

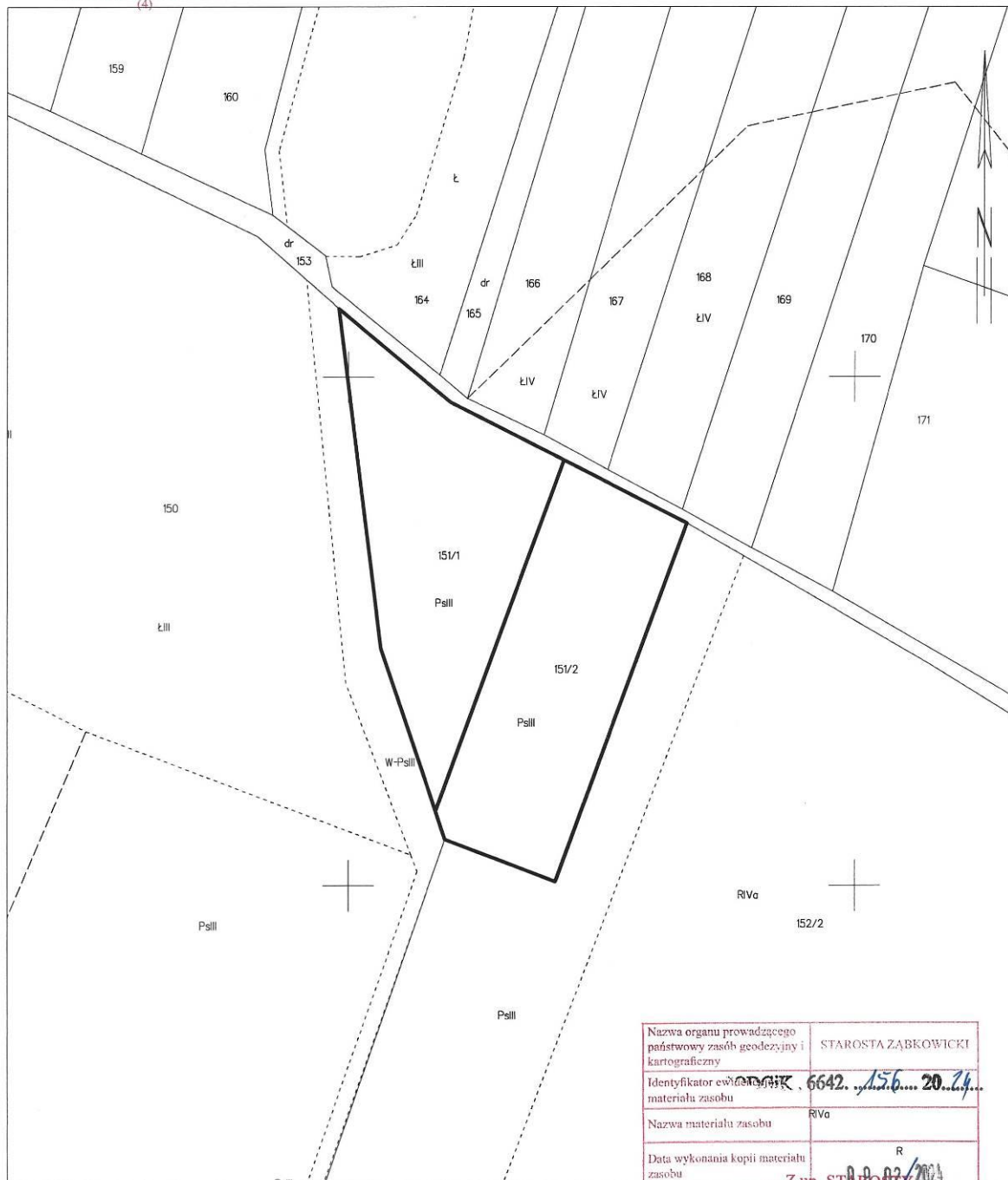
Dane ewidencyjne
przedstawione na mapie
nie spełniają pod względem dokładności
wymagań obowiązujących
obecnie standardów
technicznych lub rozpoznają

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PODGIK 6642.156.2024
Nazwa materiału zasobu	113
Data wykonania kopii materiału zasobu	09.02.2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Kozłowska-Sowa Stacja Inspektor w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

STAROSTA ZĄBKOWICKI

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

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000



Ząbkowice Śląskie dn. 09.02.2024
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PODGİK, 6642, 156, 20, 24
Nazwa materiału zasobu	RIVa
Data wykonania kopii materiału zasobu	R 09.02.2024 Z up. STAROSTY
Imię, nazwisko i podpis reprezentujący organ	Monika Kozłowska-Sowa Starszy Inspektor w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Załącznik nr 4

Znak sprawy: PODGIK.6621.260.2024

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski**
Obręb ewidencyjny: **022406_5.0002, Bożnowice**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 09-02-2024 11:42:39

Pozycja kartoteki budynków: 022406_5.0002.G189

Jednostka rejestrowa gruntów: G189

Budynki: 1

Nr ewidencyjny	26	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 66	
Identyfikator	022406_5.0002.26_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -	
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -	
Działka	022406_5.0002.109/1	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -	
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -	
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -	
Adres lub położenie	Bożnowice	Inne funkcje: -	
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Łączna liczba izb w budynku: -	
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Główna funkcja	budynek nie określony innym atrybutem FSB	Stan użytkowania: -	
		Data oddania do użytkowania: -	
		Data rozbiórki: -	
		Przyczyna rozbiórki: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1900
		Wiek zakończenia budowy	-
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy	-
		Wiek zakończenia przebudowy	-
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: data szacowana			
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -			
Zakres przebudowy: -			
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: -			
Nr budynku	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych		
26	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku;		

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTYM

Ząbkowice Śląskie, dnia 09.02.2024 r.

Monika Kozłowska-Sowa
2024-02-09

(sporządził: data i podpis)

Z up. STAROSTY

Monika Kozłowska-Sowa
Starszy Inspektor

2024-02-09
w Państwowym Ośrodku
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Znak sprawy: PODGIK.6621.260.2024

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022406_5, Ziębice - Obszar Wiejski**
Obręb ewidencyjny: **022406_5.0002, Bożnowice**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **09-02-2024 11:43:05**

Pozycja kartoteki budynków: **022406_5.0002.G68**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G68**

Budynki: 4

Nr ewidencyjny	24	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 221 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Identyfikator	022406_5.0002.24_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	022406_5.0002.109/2			
Adres lub położenie	Bożnowice	Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -		
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			
Klasa wg PKOB	budynki gospodarstw rolnych			
Główna funkcja	budynek składowy w gospodarstwie rolnym			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1900	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: data szacowana
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy	-	
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	25	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 83 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Identyfikator	022406_5.0002.25_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	022406_5.0002.109/2			
Adres lub położenie	Bożnowice	Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -		
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			
Klasa wg PKOB	budynki gospodarstw rolnych			
Główna funkcja	budynek składowy w gospodarstwie rolnym			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1900	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: data szacowana
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy	-	
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	27	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 116 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Identyfikator	022406_5.0002.27_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	022406_5.0002.109/2			
Adres lub położenie	Bożnowice Bożnowice 12	Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -		
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne			
Klasa wg PKOB	budynki mieszkalne jednorodzinne			
Główna funkcja	budynek jednorodzinny			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1900	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: data szacowana
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -

Znak sprawy: **PODGIK.6621.260.2024**

Kondygn. nad. / pod.	2/0	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy:	-
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -					
Liczba mieszkań: -					
Uwagi: -					
Nr ewidencyjny	28	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 19			
Identyfikator	022406_5.0002.28_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -			
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -			
Działka	022406_5.0002.109/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -			
Adres lub położenie	Bożnowice	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -			
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -			
Klasa wg PKOB	budynki gospodarstw rolnych	Inne funkcje: -			
Główna funkcja	budynek skladowy w gospodarstwie rolnym	Łączna liczba izb w budynku: -			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	1900	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -	
		Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -	
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbiórki: -	
		Przyczyna rozbiórki: -			
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -					
Liczba mieszkań: -					
Uwagi: -					
Nr budynku	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych				
25	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku;				
28	nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku;				

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Ząbkowice Śląskie, dnia 09.02.2024 r.

Monika Kozłowska-Sowa
2024-02-09

(sporządził, data i podpis)

Z up. STAROSTY

Monika Kozłowska-Sowa

Starszy Inspektor
Powiatowego Ośrodka
Dokumentacji Sądowej i Archiwizacji (organ)
data i podpis