

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

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

Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Grodziszczu na działce nr 218/28, obręb 0002, (AM 2), o powierzchni 4,5069 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00061542/7.
Nr sprawy	KMP 11/14
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa działki nr 218/28 (o pow. 4,5069 ha) wynosi: $W_N = 139\ 000\ \text{zł}$ słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych
Autor operatu	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)
Miejscowość i data sporządzenia operatu	Ząbkowice Śląskie, dnia 24 kwietnia 2024r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Grodziszczu na działce nr 218/28, obręb 0002, (AM 2), o powierzchni 4,5069 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00061542/7.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Grodziszczce, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 218/28, obręb 0002, (AM 2) o powierzchni 4,5069 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Grodziszczca, w otoczeniu gruntów rolnych, leśnych i łąk. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości dobra.</p> <p>Działka położona w pośredniej części Grodziszczca położona przy utwardzonej drodze w odległości około 2,0 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym, zwartym kształcie zbliżonym do trójkąta. Teren działki pochyły na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, obecnie użytkowana jako łąka. Działka w części zakrzaczona i porośnięta pojedynczym drzewostanem. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb słaba, nieruchomość słabo zadbane, gleby słabo utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.</p> <p>Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu pofałdowanym, stwarzający niewielkie ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości.</p>
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<p>Wartość rynkowa działki nr 218/28 (o pow. 4,5069 ha) wynosi:</p> <p style="text-align: center;">$W_N = 139\ 000\ \text{zł}$</p> <p style="text-align: center;">słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych</p>
Data określenia wartości:	24 kwietnia 2024 roku
Data sporządzenia operatu:	24 kwietnia 2024 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.</p>

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne	4
3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	10
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych.....	11
7.1. Informacje ogólne i definicja rynku.....	11
7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej	11
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	16
8.1. Rodzaj określonej wartości	16
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	16
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	18
9.1. Parametry wyceny	18
9.2. Wycena nieruchomości.....	18
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	19
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	20
12. Załączniki	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Grodziszczce na działce nr 218/28, obręb 0002, (AM 2), o powierzchni 4,5069 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00061542/7.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

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

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr KMP 11/14 z dnia 28 grudnia 2023r. zawarte pomiędzy:

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

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, 1615 1890, 1933 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 3) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739, ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz.1832 z późniejszymi zmianami),
- 6) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U z 2016 roku poz. 1263 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
- 7) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWS oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej,

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00061542/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości.
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działki nr 218/28, położonej w Grodziszczu, obręb 0002, z dnia 21 marca 2024r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Mapa ewidencyjna w skali 1:2000 dla działki nr 218/28, położonej w Grodziszczu, obręb 0002, z dnia 21 marca 2024r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Uchwała nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice” części obrębu geodezyjnego wsi Przedborowa.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 8 marca 2024 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: **24-04-2024 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **24-04-2024 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: **24-04-2024 r.**
- stan przedmiotu wyceny: **08-03-2024 r.**
- data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: **08-03-2024 r.**

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00061542/7 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00061542/7 z dnia 24 kwietnia 2024 roku, godz.22:19:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Nr działki: 218/28 Położenie: miejscowość Grodziszczce, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie, Obszar całej nieruchomości: 4,5069 ha Komentarz do migracji: w łamie 5 ujawniono wpis: łąki trwałe grunty zadrzewione i zakrzewione, rowy
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.

Dział II	<p><u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Marcin Jakubowicz syn [REDAKTOWANE], PESEL: [REDAKTOWANE]</p>
Dział III	<p><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu Nr wpisu: 1 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: prawo odkupu nieruchomości w okresie 5 lat od daty podpisania umowy. Skarb Państwa (nazwa): Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych. Nr wpisu: 4 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Kmp 11/14 należącej do dłużnika Marcina Jakubowicza na podstawie wniosku wierzyciela: [REDAKTOWANE] na podstawie wniosku wierzyciela [REDAKTOWANE] 8a/2 którego reprezentuje: [REDAKTOWANE]</p>
Dział IV	<p><u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu. Numer hipoteki: 1 Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna zwykła Suma (słownie), waluta: 76000,00 (siedemdziesiąt sześć tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność,): Lp. 1. reszta ceny sprzedaży; Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej - /00034096/; Inne informacje: jako łączna z hipoteką wpisaną w SW1Z/OOO69666/8/; Wierzyciel hipoteczny – Skarb Państwa (nazwa): Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych, Numer hipoteki: 2 Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna kaucyjna Suma (słownie), waluta: 40000,00 (czterdzieści tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność,): Lp. 1. odsetki i inne koszty; Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej - /00034096/; Inne informacje: jako łączna z hipoteką wpisaną w SW1Z/OOO69666/8/; Wierzyciel hipoteczny – Skarb Państwa (nazwa): Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych,</p>

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

Województwo	dolnośląskie
Powiat	ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna	022404_2, Stoszowice
Obręb	Nr 0002, Grodziszczce
Właściciel 1/1	Jakubowicz Marcin ([REDAKTOWANE]) adres: ([REDAKTOWANE])
Stan z dnia	2024-03-21

Ark.	Działka	Pow. (ha)	Położenie	Opisy użytków (ha)	KW	Jedn. rej
2	218/28	4,5069	Grodziszczce	ŁIV – 1,5779 ŁV – 2,4480 Lzr-ŁV – 0,4810	SW1Z/00061542/7	G235

Razem 4,5069ha

Przez teren gminy przechodzi droga wojewódzka, droga nr 385 z Grodkowa do przejścia granicznego w Tłumaczowie przez Stoszowice, Budzów, Srebrną Górę. Gminę przecina ponadto kilka dróg powiatowych. Gospodarka gminy Stoszowice opiera się na małych i średnich przedsiębiorstwach funkcjonujących w sektorze rolnictwa, przemysłu drzewnego i meblarskiego oraz sektorze usług głównie związanych z turystyką.

Głównym ośrodkiem nastawionym na turystykę jest Srebrna Góra, posiada najliczniejszą bazę noclegową. Według bazy danych, posiadanej przez Urząd Gminy, w Srebrnej Górze znajduje się 639 miejsc noclegowych o różnym standardzie. Dodatkowo są tam liczne kwatery prywatne, w których trudno jest określić liczbę miejsc noclegowych, szacuje się jednak, że wynosi ona około 1000. Powstawanie nowej bazy noclegowej oraz rozszerzanie oferty turystycznej staje się coraz częściej nie tylko dodatkowym, ale i głównym źródłem utrzymania mieszkańców. Czynnikiem, który pozytywnie wpłynąłby na rozwój tego sektora, będzie rozszerzenie sezonu turystycznego także na okres zimowy.

Grodziszcze to wieś łańcuchowa znajdująca się w północno – zachodniej części Gminy Stoszowice. Położona jest w sąsiedztwie Gór Sowich. Na terenie wsi występuje głównie zabudowa mieszkaniowa zagrodowa oraz grunty użytkowane rolniczo. We wsi znajduje się kościół, sklep, park pałacowy oraz ruina pawilonu parkowego z wieżą widokową.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w centralnej części wsi, w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej oraz terenów niezabudowanych.

5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Grodziszcze, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 218/28, obręb 0002, (AM 2) o powierzchni 4,5069 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Grodziszcza, w otoczeniu gruntów rolnych, leśnych i łąk. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości dobra.

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

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

gdzie:

W_B – wskaźnik bonitacji

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

s_i – przelicznik powierzchni użytków na podstawie ustawy o podatku rolnym

Tabela. Przeliczenie hektarów fizycznych na hektary przeliczeniowe

użytki	klasa	hektary fizyczne	współczynniki przeliczeniowe	hektary przeliczeniowe
łąki i pastwiska (Ł, Ps)	IV	1,5779	0,70	1,1045
	V	2,4480	0,20	0,4896
grunty zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, rowy		0,4810	0	0,0000
		4,5069		1,5941

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **0,35 (ocena słaba)**.

Działka położona w pośredniej części Grodziszczka położona przy utwardzonej drodze w odległości około 2,0 km od drogi asfaltowej. Działka o regularnym, zwartym kształcie zbliżonym do trójkąta. Teren działki pochyły na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, obecnie użytkowana jako łąka. Działka w części zakrzaczona i porośnięta pojedynczym drzewostanem. Wyceniana nieruchomości położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb słaba, nieruchomości słabo zadbana, gleby słabo utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.

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



Ilustracja 2 Lokalizacja działki nr 218/28 – źródło: <https://zabkowicki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>



Zdjęcie nr 1. Widok działki.



Zdjęcie nr 2. Widok działki.



Zdjęcie nr 3. Widok działki.



Zdjęcie nr 4. Widok działki.



Zdjęcie nr 5. Widok działki.



Zdjęcie nr 6. Widok działki.



Zdjęcie nr 6. Widok działki.



Zdjęcie nr 7. Widok działki.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice” części obrębu geodezyjnego wsi Przedborowa - przedmiotową nieruchomość określa jako symbol TR - grunty rolne niezainwestowane i nieobjęte ochroną oraz w niewielkiej części jako L - teren lasów.



Ilustracja 3. Fragment studium – źródło: <https://sip.gison.pl/stoszowice>

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych

7.1. Informacje ogólne i definicja rynku

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

- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne o pow. większej niż 0,5 ha (działki wykorzystywane rolniczo);
- obszar rynku – rynek lokalny, gmina Stoszowice;
- okres badania cen – od marca 2021r. do dnia sporządzenia wyceny

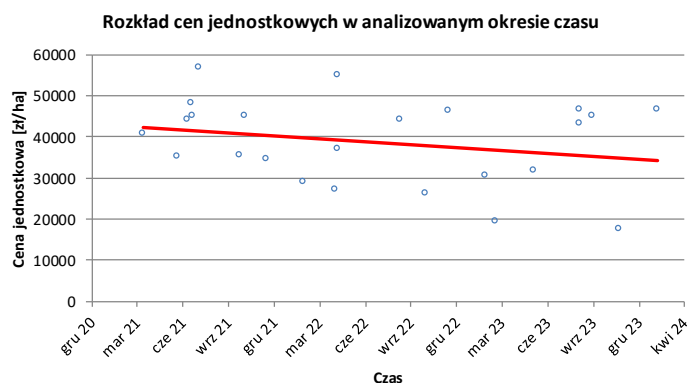
7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej

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

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

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

Trend liniowy zmiany cen w czasie - analiza



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	24.04.2024
2.	Od najwcześniejszej transakcji	26.03.2021
3.	Od najpóźniejszej transakcji	07.02.2024
4.	Różnica czasowa (dni)	1048
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	-7,6589
6.	Rzędna równania trendu (b0)	381 510
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	bardzo lekko malejący
8.	Współczynnik korelacji (R)	-24,7%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	6,1%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	42 366 zł/m2
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	34 340 zł/m2
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	-8 027 zł/m2
13.	Okres badania rynku (lata)	2,87
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	-18,9%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	-0,02%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	-0,6%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	-7,1%

Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	-7,1%
Błąd średni określenia wartości trendu	5,9%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	8,8%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-15,9%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	17,4%

wartość współczynnika regresji trendu	-7,659
błąd w spółcz. regresji Se(bn)	6,407
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,1954
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	22
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,492
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	24,465%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 24,5% 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)	-7,6589
Rzędna równania trendu (b)	381510
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	24.04.2024
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	26.03.2021
Data max	07.02.2024
Ilość miesięcy	34
Ilość transakcji	24

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	Przeznaczenie	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/ha)
1	26.03.2021	2064/21	Stoszowice	Budzów	GR	2,4500	100000	40816,33
2	02.06.2021	3126/21	Stoszowice	Jemna	ZŁ, L	0,7100	25000	35211,27
3	25.06.2021	3588/21	Stoszowice	Mikołajów	GR	1,2200	54000	44262,30
4	01.07.2021	3464/21	Stoszowice	Stoszowice	TR, GR	1,4522	70000	48202,73
5	05.07.2021	4962/21	Stoszowice	Przedborowa	GR	1,5100	68000	45033,11
6	16.07.2021	2317/21	Stoszowice	Budzów	ZŁ	0,7900	45000	56962,03
7	07.10.2021	5069/21	Stoszowice	Budzów	TR, ZŁ	1,0400	37000	35576,92
8	18.10.2021	3176/21	Stoszowice	Lutomierz	TR	1,7300	77850	45000,00
9	01.12.2021	3709/21	Stoszowice	Budzów	TR	0,5800	20000	34482,76
10	14.02.2022	758/22	Stoszowice	Mikołajów	GR	0,5200	15000	28846,15
11	21.04.2022	2289/22	Stoszowice	Grodziszczce	GR, ZŁ	0,7400	20000	27027,03

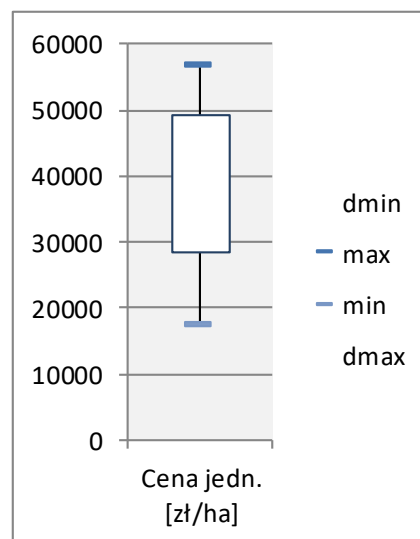
12	26.04.2022	2436/22	Stoszowice	Budzów	GR	1,6900	62361	36900,00
13	26.04.2022	2426/22	Stoszowice	Budzów	GR	5,6500	310750	55000,00
14	01.09.2022	6497/22	Stoszowice	Rudnica	TR	1,5200	67000	44078,95
15	21.10.2022	6471/22	Stoszowice	Różana	GR, ZŁ	2,2900	60000	26200,87
16	08.12.2022	10950/22	Stoszowice	Przedborowa	GR, ZŁ	0,8100	37500	46296,30
17	21.02.2023	1098/23	Stoszowice	Lutomierz	TR	0,9800	30000	30612,24
18	15.03.2023	1236/23	Stoszowice	Budzów	ZŁ	0,5200	10000	19230,77
19	01.06.2023	3570/23	Stoszowice	Budzów	TR	1,8800	60000	31914,89
20	31.08.2023	5354/23	Stoszowice	Budzów	GR, ZŁ	0,8800	38000	43181,82
21	31.08.2023	5324/23	Stoszowice	Stoszowice	GR	6,4500	300000	46511,63
22	28.09.2023	6304/23	Stoszowice	Mikołajów	GR	4,8700	219150	45000,00
23	21.11.2023	7381/23	Stoszowice	Różana	TR, ZŁ, GR	1,1500	20000	17391,30
24	07.02.2024	903/24	Stoszowice	Przedborowa	TR, ZŁ	2,1400	100000	46728,97

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

Poniżej (histogram) rozkładu normalnego częstości występowania cen:

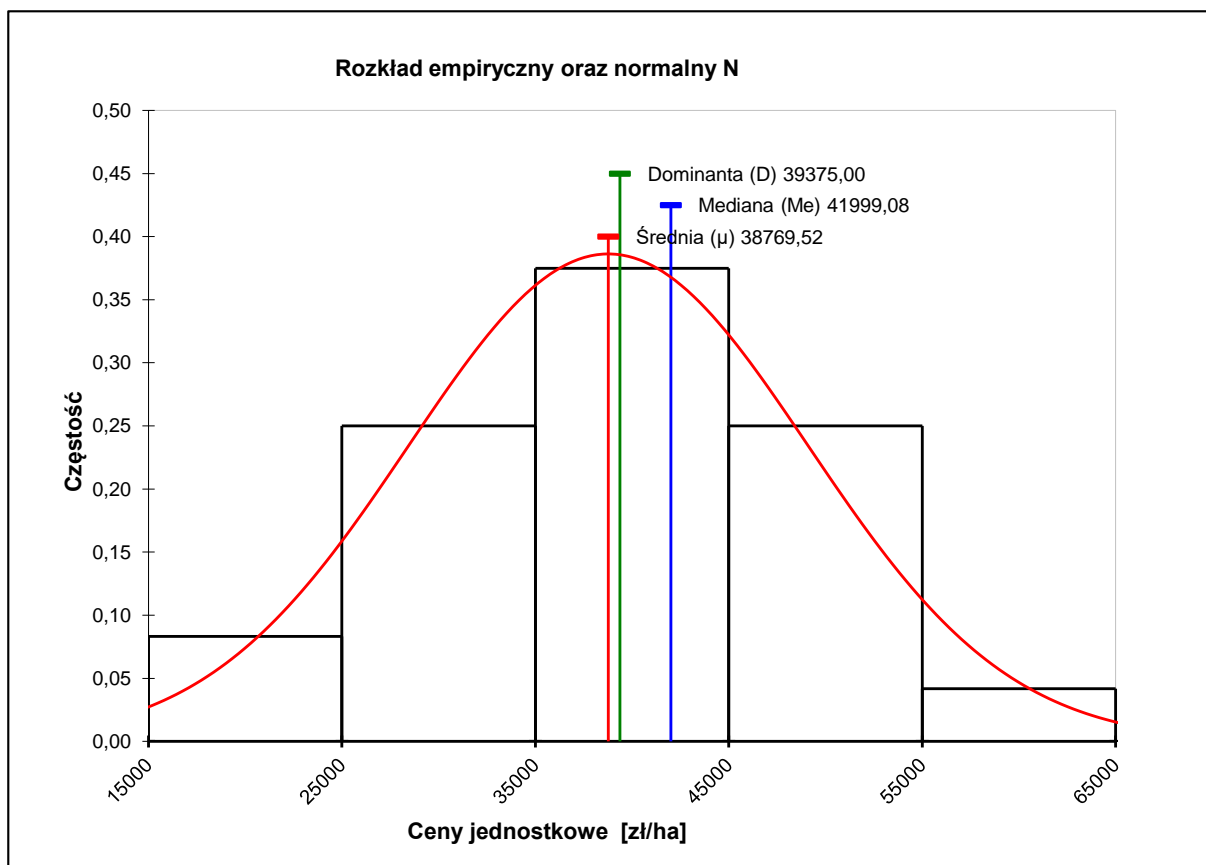
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 28 441 do 49 098 zł/ha, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 34 637 a 42 902 zł/ha. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 26%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	17391,30
Max	56962,03
Średnia (μ)	38769,52
Mediana (Me)	41999,08
Dominanta (D)	39375,00
Odchyl. standardowe	10328,50
Wsp. zmienności (σ/μ)%	27%
Ile obserwacji	24
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	4132,18
Przedział średniej	34637,33 min
	42901,70 max
Typowy przedział zmienności	28441,02 min
	49098,01 max

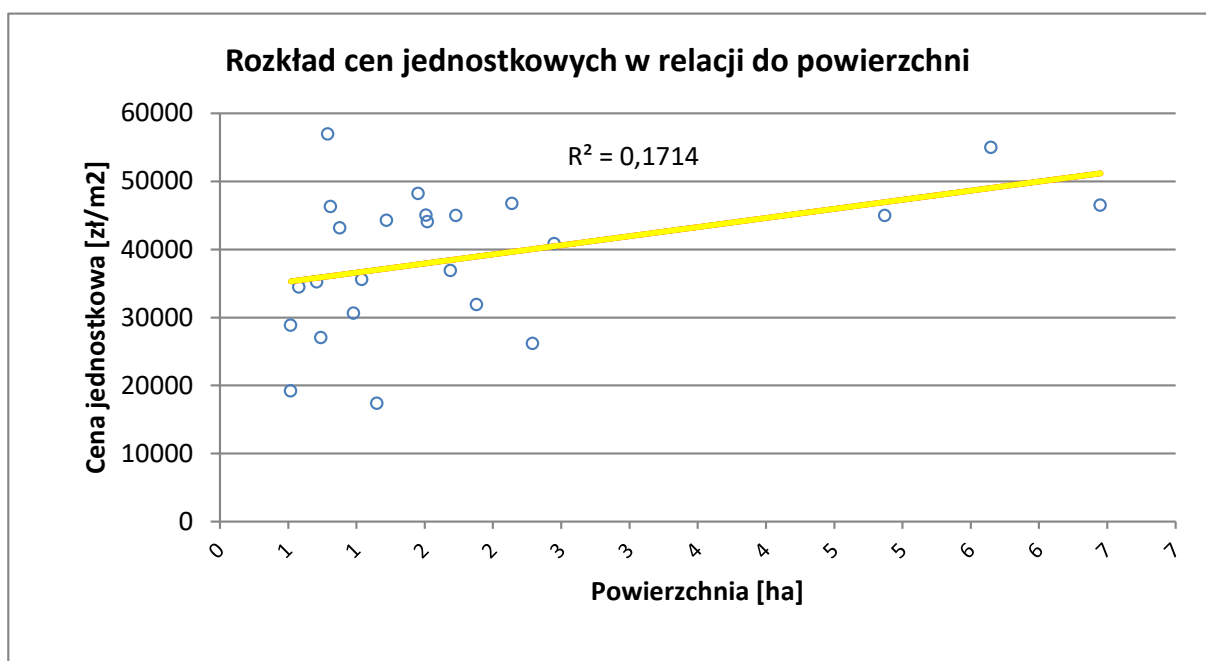


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 8,30 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen.

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	-3229,56	Skośność	-0,395
Średnia - dominanta	-605,485	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	-0,059
Średnia - mediana (%)	8,30%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	-0,313
Średnia - dominanta (%)	1,60%		



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 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 obiektywne.

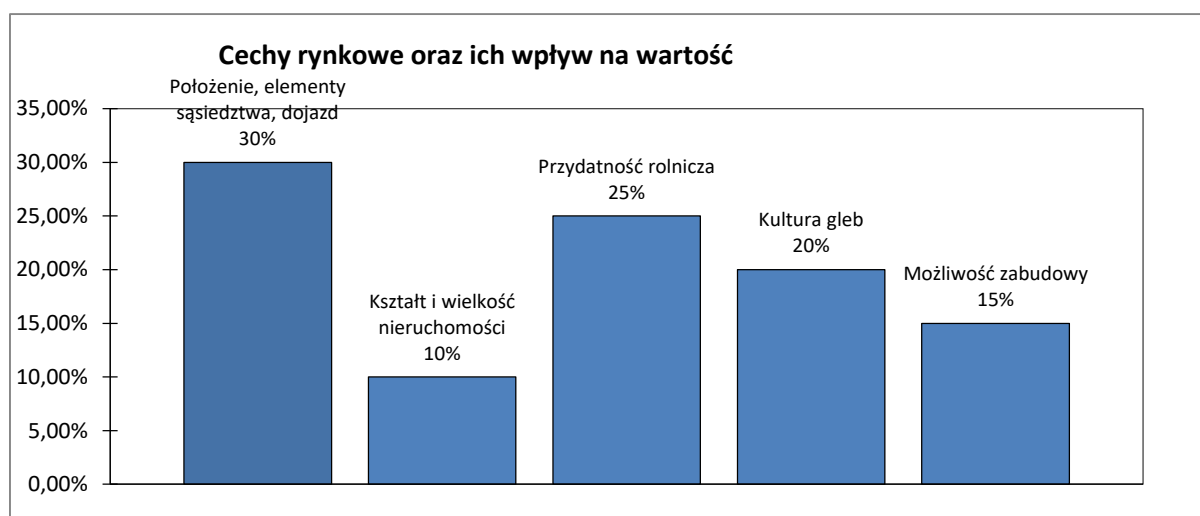


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0 - 2	W zależności od odległości od siedliska, sąsiedztwo innych działek rolnych, dojazd drogą asfaltową lub gruntową utwardzoną: 2 – dogodny dojazd i położenie i sąsiedztwo 1 – przeciętny dojazd i położenie i sąsiedztwo 0 – utrudniany dojazd i położenie i sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	1 - 6	Jako powierzchnia gruntu i kształt nieruchomości.
Cecha 3	Przydatność rolnicza	25%	0 - 2	Wielkość wskaźnika bonitacji określającego żyzność gleby, klasę gruntu, wyrażonego stosunkiem powierzchni przeliczeniowej do ich powierzchni rzeczywistej. Ocena stanu cech: bardzo dobre – powyżej 1,20, dobre – od 0,85 do 1,19, Średnie – poniżej 0,84
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0 - 2	W zależności zadbania uprawy, utrzymania gleby przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, 2 – bardzo dobrze zadbaną uprawą 1 – dobrze zadbaną uprawą 0 – przeciętnie zadbaną uprawą
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0 - 2	Możliwość budowy farm wiatrowych lub innych źródeł energii 1 – możliwość zabudowy 0 – brak możliwości zabudowy

Tabela. Definicja cech rynkowych

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z celem oraz zakresem wyceny wynikającym z przepisów prawa oraz zlecenia, dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości bliżej określonej w punkcie 1. niniejszego opracowania. Wartość rynkowa przedstawia kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania poniższej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (tj. . Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
- Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
- Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

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

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

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

- utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości, stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana, określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Parametry wyceny

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

Dla przeprowadzenia wyceny przyjęto następujące założenia do wyceny:

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

Transakcje przedstawiono w punkcie 7.4 niniejszej opinii.

Powyższa próbka cechuje się następującymi parametrami statystycznymi:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	17391,30
2	Średnia	Śr	38769,52
3	Maksymalna	Max	56962,03
4	Mediana	Med.	41999,08
5	Dominanta	Dom	39375,00
6	Ilość cech	IC	5
7	Delta	delta	39570,73

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

L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwotowy [zł/ha]	Wartości cech			Ilość stanów	Korekta jedn. [zł/ha]
				min	max	wyc		
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	11871,2190	0	2	1	3	5935,6095
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	3957,0730	1	6	4,5069	6	791,4146
3	Przydatność rolnicza	25%	9892,6825	0	2	0	3	4946,3413
4	Kultura gleb	20%	7914,1460	0	2	0	3	3957,0730
5	Możliwość zabudowy	15%	5935,6095	0	1	0	2	5935,6095
		100%	39570,73					

Tabela. Zakres kwotowy dla cech rynkowych

9.2. Wycena nieruchomości

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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	1	przeciętny dojazd i położenie
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	stymulanta	1 - 6	4,5069	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	25%	stymulanta	0 - 2	0	slaba przydatność rolnicza WB - 0,35
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	0	slabo zadbana uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	stymulanta	0 - 1	0	brak możliwości zabudowy działki

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Wybór obiektów do porównań oraz określenie skorygowanej ceny jednostkowej

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

Informacje o obiektach porównawczych				Wyceniany	A - id:7	B - id:14	C - id:17	D - id:24				
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)			-	07.10.2021	01.09.2022	21.02.2023	07.02.2024				
B	Źródło notar.			-	5069/21	6497/22	1098/23	903/24				
C	Gmina			Stoszowice	Stoszowice	Stoszowice	Stoszowice	Stoszowice				
D	Miejscowość			Grodziszczce	Budzów	Rudnica	Lubomierz	Przedborowa				
E	powierzchnia			4,5069	1,0400	1,5200	0,9800	2,1400				
Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany	A - id:7	B - id:14	C - id:17	D - id:24				
L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwot. [zł/ha]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	11871,22	1	1,5	↓ -2968	2	↓ -5936	1	⇒ 0	1	⇒ 0
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	3957,07	4,5069	1,04	↑ 2744	1,52	↑ 2364	0,98	↑ 2791	2,14	↑ 1873
3	Przydatność rolnicza	25%	9892,68	0	1	↓ -4946	0,5	↓ -2473	0,5	↓ -2473	1	↓ -4946
4	Kultura gleb	20%	7914,15	0	1	↓ -3957	1	↓ -3957	0	⇒ 0	1,5	↓ -5936
5	Możliwość zabudowy	15%	5935,61	0	0	⇒ 0	1	↓ -5936	0	⇒ 0	0	⇒ 0
Razem				Suma poprawek	↓	-9127,46	↓	-15937,59	↑	318,07	↓	-9008,75
				Ceny nominalne		35576,92		44078,95		30612,24		46728,97
				Wartości częściowe		26449,46		28141,36		30930,31		37720,22
				Wartość uśredniona		30810,34						

słownie: trzydzieści tysięcy osiemset dziesięć 34/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa działki nr 218/28 o powierzchni 4,5069 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	30810,34
Ilość jednostek	4,5069
Wartość [zł]	138 859

słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt dziewięć 00/100

Wartość zaokr [zł] **139 000**

słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy 00/100

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Grodziszczu na działce nr 218/28 o pow. 4,5069 ha na dzień 24 kwietnia 2024r. wynosi:

$W_N = 138 859$ w zaokrągleniu **139 000 zł**

słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

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

Do procesu wyceny przyjęto dane od marca 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 stanowią 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/00061542/7

Informacja z rejestru gruntów

Kopia mapy ewidencyjnej

załącznik nr 1

załącznik nr 2

załącznik nr 3

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 24 kwietnia 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 wieczystej numer SW1Z/00061542/7 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00061542/7 z dnia 24 kwietnia 2024 roku, godz.22:19:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów.</i> Nr działki: 218/28 Położenie: miejscowość Grodziszcze, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie, Obszar całej nieruchomości: 4,5069 ha <i>Komentarz do migracji: w łamie 5 ujawniono wpis: łąki trwałe grunty zadrzewione i zakrzewione, rowy</i>
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> Brak wpisów.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisów</i> <i>Właściciel:</i> Marcin Jakubowicz syn [REDAKTOWANE]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisu</i> Nr wpisu: 1 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: prawo odkupu nieruchomości w okresie 5 lat od daty podpisania umowy. Skarb Państwa (nazwa): Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych. Nr wpisu: 4 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Kmp 11/14 należącej do dłużnika Marcina Jakubowicza na podstawie wniosku wierzyciela: [REDAKTOWANE] na podstawie wniosku wierzyciela [REDAKTOWANE] 8a/2 którego reprezentuje: [REDAKTOWANE]
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> <i>Wzmianki w dziale: brak wpisu.</i> Numer hipoteki: 1 Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna zwykła Suma (słownie), waluta: 76000,00 (siedemdziesiąt sześć tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność.): Lp. 1. reszta ceny sprzedaży; Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej - /00034096/; Inne informacje: jako łączna z hipoteką wpisaną w SW1Z/00069666/8/; Wierzyciel hipoteczny – Skarb Państwa (nazwa): Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych, Numer hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 40000,00 (czterdzieści tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność,): Lp. 1. odsetki i inne koszty;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej - /00034096/;

Inne informacje: jako łączna z hipoteką wpisaną w SW1Z/OOO69666/8/;

Wierzyciel hipoteczny – Skarb Państwa (nazwa): Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych,

Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.361.2024

Strona 1 z 1

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 21.03.2024 13:05:56 według stanu na dzień: 21.03.2024 13:05

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowicki

Jednostka ewidencyjna: 022404_2, Stoszowice

Obręb ewidencyjny: Nr 0002, Grodziszczce

Jednostka rejestrowa: G235 KW SW1Z/00061542/7

Władający: 1

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Jakubowicz Marcin (F) adres: G [REDACTED]

Działki: 1

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
218/28	2	4.5069	LIV	1.5779	SW1Z/00061542/7	Grodziszczce	022404_2.0002.218/28
			LV	2.4480			
			Lzr-LV	0.4810			

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 4.5069 ha

Z up. STAROSTY

Joanna Pyć
Pełnomocnik
Powiatu ząbkowickiego
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data podpis

Sporządził(a): Joanna Pyć

Załącznik nr 3

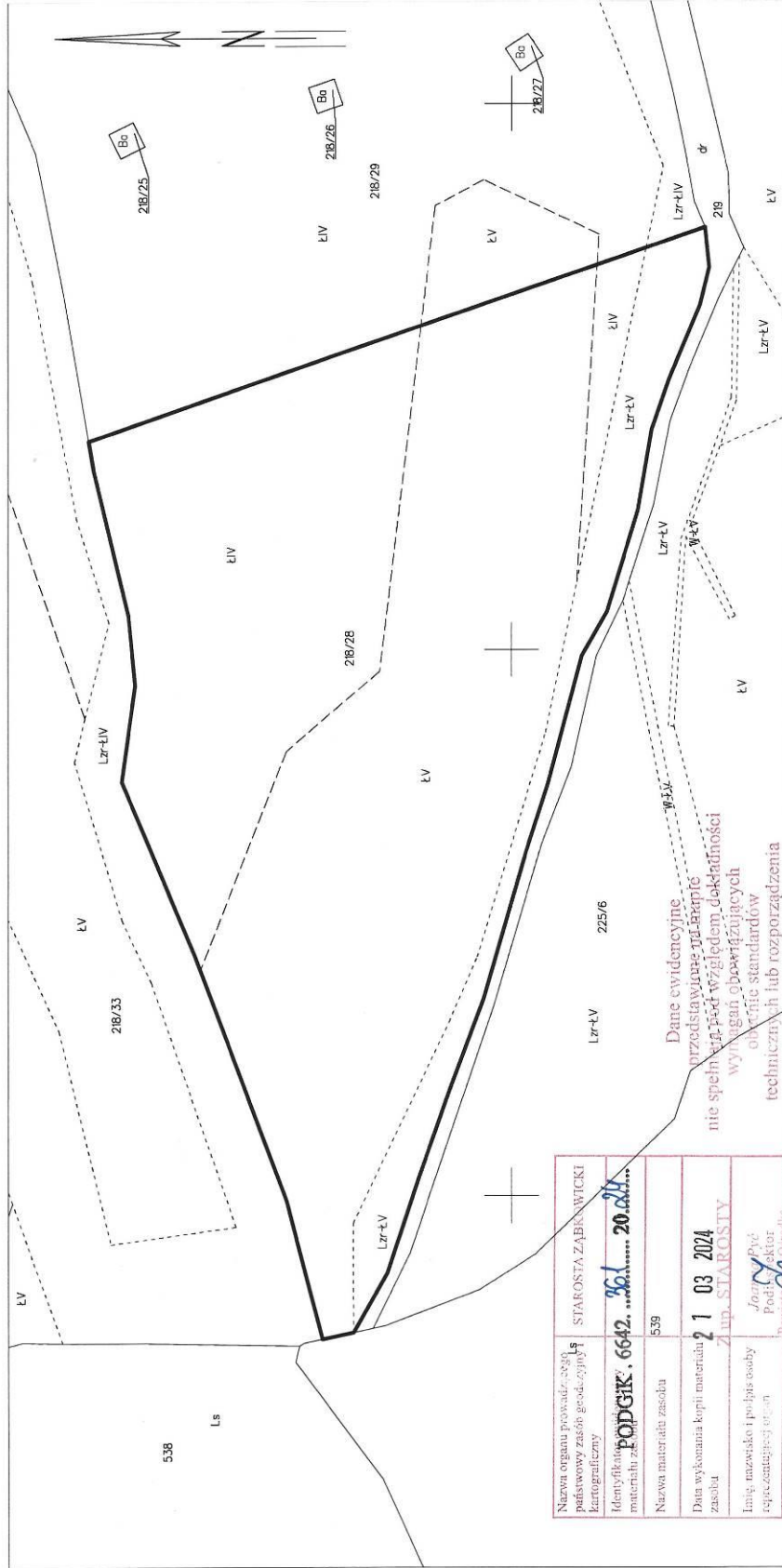
Nr kanc. PODGK.6642.361.2024

STAROSTA ZĄBKOWICKI

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

Województwo: dolnośląskie
Powiat: ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna: 022404-2, Stoszowice
Obręb: 0002, Grodziszcze
Działka: 218/28

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:2000



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny kartograficzny	STAROSTA ZĄBKOWICKI
Identyfikacja podgk. 6642.361.2024	2024
Nazwa materiału zasada	539
Data wykonania kopii materiału zasada	21 03 2024
Imię, nazwisko i posada osobę reprezentującą organ	Jolanta Pyc Podinspektor

Ząbkowice Śląskie dn. 21.03.2024.
Sporządziła: wydruk: Joanna Pyc