OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Mąkolnie na działkach nr 328, 346/1, 353/1, 356 obręb 0004, (AM 1), o łącznej powierzchni 7,2500 ha, gmina Złoty Stok, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00071653/1.
Nr sprawy	**GKM 63/24**
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa działek nr 328, 346/1, 353/1, 356 (o łącznej pow. 7,2500 ha) wynosi: ***W_N = 352 237 zł*** ***słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście trzydzieści siedem złotych*** Poniżej zestawienie wartości poszczególnych działek:

Położenie	Nr działki	Pow. (ha)	Wartość rynkowa (zł)
Mąkolno	**328**	1,1700	69 330 zł
Mąkolno	**346/1**	1,5000	56 912 zł
Mąkolno	**353/1**	1,7700	95 861 zł
Mąkolno	**356**	2,8200	130 134 zł
	Razem	**7,2600**	**352 237 zł**

Autor operatu	***mgr inż. Tomasz Ciechanowski*** ***(nr upr. 4674)***
Miejscowość i data sporządzenia operatu	Ząbkowice Śląskie, dnia 28 listopada 2024r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

<table>
<tr><td>Określenie przedmiotu wyceny:</td><td>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Mąkolnie na działkach nr 328, 346/1, 353/1, 356, obręb 0004, (AM 1), o łącznej powierzchni 7,2500 ha, gmina Złoty Stok, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.
Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00071653/1.</td></tr>
<tr><td>Opis przedmiotu wyceny:</td><td>Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Mąkolno, obejmuje niezabudowane działki ewidencyjne nr 328, 346/1, 353/1, 356, obręb 0004, (AM 1) o łącznej powierzchni 7,2500 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Mąkolna, w otoczeniu gruntów rolnych, leśnych i łąk. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości bardzo dobra.</td></tr>
<tr><td>Cel wyceny:</td><td>określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.</td></tr>
<tr><td>Rodzaj wartości:</td><td>wartość rynkowa</td></tr>
<tr><td>Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:</td><td>Wartość rynkowa działek nr 328, 346/1, 353/1, 356 (o łącznej pow. 7,2500 ha) wynosi:
W_N = 352 237 zł
słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście trzydzieści siedem złotych
Poniżej zestawienie wartości poszczególnych działek:
<table>
<tr><th>Położenie</th><th>Nr działki</th><th>Pow. (ha)</th><th>Wartość rynkowa (zł)</th></tr>
<tr><td>Mąkolno</td><td>328</td><td>1,1700</td><td>69 330 zł</td></tr>
<tr><td>Mąkolno</td><td>346/1</td><td>1,5000</td><td>56 912 zł</td></tr>
<tr><td>Mąkolno</td><td>353/1</td><td>1,7700</td><td>95 861 zł</td></tr>
<tr><td>Mąkolno</td><td>356</td><td>2,8200</td><td>130 134 zł</td></tr>
<tr><td></td><td>Razem</td><td>7,2600</td><td>352 237 zł</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Data określenia wartości:</td><td>28 listopada 2024 roku</td></tr>
<tr><td>Data sporządzenia operatu:</td><td>28 listopada 2024 roku</td></tr>
<tr><td>Pieczęć podpis rzeczoznawcy:</td><td>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski,
uprawnienia zawodowe nr 4674.</td></tr>
</table>

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
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych 13
7.1. Informacje ogólne i definicja rynku 13
7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej 13
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości 17
8.1. Rodzaj określonej wartości 17
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania 17
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny 19
9.1. Parametry wyceny 19
9.2. Wycena działki nr 328 20
9.3. Wycena działki nr 346/1 21
9.4. Wycena działki nr 353/1 22
9.5. Wycena działki nr 356 23
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem 24
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe 24
12. Załączniki 25

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Mąkolno na działce nr 328, 346/1, 353/1, 356, obręb 0004, (AM 1), o łącznej powierzchni 7,2500 ha, gmina Złoty Stok, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00071653/1.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

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

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr GKM 63/24 z dnia 18 listopada 2024r. 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 2024 r., poz. 1061, 1237 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
3) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zmianami obowiązującymi w dacie wyceny),
4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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/00071653/1 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości.
- ✓ Informacja z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów dla działek nr 328, 346/1, 353/1, 356, położonych w Mąkolnie, obręb 0004, z dnia 26 listopada 2024r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Uchwała nr XVI/100/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 18 marca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złoty Stok,
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 22 listopada 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: **28-11-2024 r.**
- ➢ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **28-11-2024 r.**
- ➢ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie
  stan prawny przedmiotu wyceny: **27-11-2024 r.**
  stan przedmiotu wyceny: **22-11-2024 r.**
- ➢ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: **22-11-2024 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/00071653/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00071653/1 z dnia 27 listopada 2024 roku, godz.23:35:

Dział I-O	***OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI*** *Wzmianki w dziale: brak wpisów.* **Działki ewidencyjne** Nr działki: 328 Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Złoty Stok, miejscowość Mąkolno Sposób korzystania: R – grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): SW1Z/00010229/5; 1,1700 ha Nr działki: 346/1 Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Złoty Stok, miejscowość Mąkolno Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): SW1Z/00010229/5; 1,5000 ha

	Nr działki: 353/1 Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Złoty Stok, miejscowość Mąkolno Sposób korzystania: R – grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): SW1Z/00010229/5; 1,7700 ha Nr działki: 356 Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Złoty Stok, miejscowość Mąkolno Sposób korzystania: R – grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): SW1Z/00010229/5; 2,8200 ha Obszar: 7,2600 ha
Dział I-Sp	***SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ*** *Wzmianki w dziale: brak wpisów* Brak wpisów.
Dział II	***WŁASNOŚĆ*** *Wzmianki w dziale: brak wpisów* *Właściciel:* [redacted]
Dział III	***PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA*** *Wzmianki w dziale: brak wpisu* Nr wpisu: 1 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 63/24 należącej do dłużnika Szymona Głąb na podstawie wniosku wierzyciela: Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śląskich, 57-200 Ząbkowice Śląskie, Rynek 10. Nr wpisu: 2 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 65/24 do sprawy GKm 63/24 należącej do dłużnika Szymona Głąb na podstawie wniosku wierzyciela: Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śląskich
Dział IV	***HIPOTEKA*** *Wzmianki w dziale: brak wpisu.* **Numer hipoteki**: 1 **Rodzaj hipoteki**: hipoteka umowna łączna **Suma (słownie), waluta**: 300000,00 (trzysta tysięcy) zł **Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność,): Lp. 1. należność główna, odsetki oraz inne koszty określone w umowie z dn. 27.05.2019r., umowa nr 19/IR/ z dnia 27.05.2019 r; **Księga współobciążona**: Nr księgi wieczystej – SW1Z/00069555/7; **Wierzyciel hipoteczny** – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Lp. 1 Bank Spółdzielczy W Ząbkowicach Śląskich, Ząbkowice Śląskie, 000510592, 0000104478,

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	022407_5, Złoty Stok – obszar wiejski
Obręb	0004, Mąkolno
Właściciel 1/1	Głąb Szymon Władysław (Bogusław, Marta) PESEL: 93122007712 adres: Mąkolno 47, 57-250 Mąkolno
Stan z dnia	2024-11-26

Ark.	Działka	Pow. (ha)	Położenie	Opisy użytków (ha)	KW	Jedn. rej
1	328	1,1700	Mąkolno	RIIIb – 0,95000 RIVa – 0,2200	SW1Z/00071653/1	G379
1	346/1	1,5000	Mąkolno	RIVb – 0,1600 RV – 0,2500 ŁIV – 1,0900	SW1Z/00071653/1	G379
1	353/1	1,7700	Mąkolno	RIIIb – 0,1100 RIVa – 1,6600	SW1Z/00071653/1	G379
1	356	2,8200	Mąkolno	RIVa – 0,3300 RIVb – 0,8600 RV – 0,7300 ŁIII – 0,5100 ŁIV – 0,3900	SW1Z/00071653/1	G379

Razem 7,2500 ha

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada wpisy w dziale III o toczącej się egzekucji z nieruchomości, nieruchomość posiada obciążenie hipoteczne w dziale IV.
- Stan prawny przedstawiony w zapisach ewidencji gruntów jest zgodny ze stanem w księdze wieczystej.
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zleceniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, że przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotem niniejszego opracowania są nieruchomość gruntowe położone w miejscowości Mąkolno na działkach nr 328, 346/1, 353/1, 356 o łącznej pow. 7,2500 ha. Przedmiotowe nieruchomość zlokalizowane jest na terenie gminy Złoty Stok.

Gmina Złoty Stok znajduje się w południowej części województwa dolnośląskiego i powiatu ząbkowickiego, ok. 20 km od Ząbkowic Śląskich oraz 82 km od Wrocławia przy drodze krajowej nr 46 (Szczekociny - Częstochowa - Opole - Kłodzko) i wojewódzkiej nr 390 (Kamieniec Ząbkowicki - Lądek Zdrój). Gmina Złoty Stok jest położona na stokach Gór Złotych i Bardzkich, Obniżeniu Laskówki oraz Przedgórzu Paczkowskim. Według danych z 30 czerwca 2020 roku gminę zamieszkiwały 4422 osoby. Powierzchnia gminy zajmuje 75,63 km^2.

Ogromnym bogactwem Gminy są lasy, zajmujące 48,7 % powierzchni gminy. Od 1996 roku w gminie funkcjonuje przejście małego ruchu granicznego Złoty Stok-Bilá Voda, które z czasem będzie przekształcone w przejście drogowe. Najbliższe międzynarodowe połączenie drogowe z Republiką Czeską znajduje się w Paczkowie (drogą krajową nr 46). Gmina Złoty Stok sąsiaduje z gminami: Lądek Zdrój, Kłodzko, Bardo Śląskie, Kamieniec Ząbkowicki, Paczków oraz Bilá Voda.

Miasto Złoty Stok jest najstarszym ośrodkiem górniczo-hutniczym w Polsce. Ostatnią kopalnię (rud arsenu) zamknięto w 1961 r. W ostatnich latach miasto straciło na znaczeniu jako ośrodek przemysłowy, równocześnie stając się ośrodkiem turystycznym znanym przede wszystkim z Muzeum Górnictwa i Hutnictwa Złota (potocznie „Kopalnia Złota"). Szacuje się, że w czasie 700 lat eksploatacji z miejscowych złóż pozyskano 16 t czystego złota. Dodatkowo znajduje się tu wiele innych atrakcji, m. in. Średniowieczny Park Techniki, Leśny Park Przygody Skalisko, Singletrack Glacensis „Pętla Złoty Stok", sztolnie, trasy rowerowe i szlaki górskie.

Ilustracja 1. Lokalizacja gminy Złoty Stok. Źródło: https://www.google.com/maps/

Mąkolno to wiś położona w odległości ok. 4 km od centrum miasta Złoty Stok, obecnie w Mąkolnie jest 474 mieszkańców (Spis Powszechny 2021 rok). Mąkolno jest jedną z najstarszych wsi gminy Złoty Stok. Powstało już w pierwszej połowie XIII w. Do dnia dzisiejszego zachowało swój pierwotny, łańcuchowy kształt zabudowy Mąkolno posiada rolniczo - przemysłowy charakter. Na terenie wsi znajdują się przedsiębiorstwa, produkujące m. in. tworzywa sztuczne i czarny proch strzelniczy. Proch czarny produkuje się od 18. 06. 1695 r. do dnia dzisiejszego czyli nieprzerwalnie od 310 lat. W sąsiedztwie zakłady produkcyjno-przemysłowe oraz nowe zabudowania magazynowo-przemysłowe i tereny niezabudowane. W dalszym otoczeniu zabudowa wielorodzinna oraz usługowa.

Nieruchomość położona jest w pośredniej części miejscowości Mąkolno. W sąsiedztwie budynki produkcyjno-przemysłowe. W dalszym otoczeniu zabudowa mieszkaniowa oraz handlowo-usługowe.

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

5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Mąkolno, obejmuje niezabudowane działki ewidencyjne nr 328, 346/1, 353/1, 356, obręb 0004, (AM 1) o łącznej powierzchni 7,2500 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Mąkolna, w otoczeniu gruntów rolnych, leśnych i łąk. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości bardzo dobra.

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

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

gdzie:
W_B – wskaźnik bonitacji
P_i – powierzchni i-tego użytku gruntowego danej nieruchomości rolnej,
s_i – przelicznik powierzchni użytków na podstawie ustawy o podatku rolnym

Działki położone w pośredniej części Mąkolna położona przy utwardzonej drodze w bliskiej odległości od drogi asfaltowej.

Ilustracja 2 Lokalizacja działek nr 328, 346/1, 353/1, 356 – źródło: https://zabkowicki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy

Działka nr 328 o pow. 1,1700 ha, to działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o znacznym wydłużeniu boków. Teren działki płaski na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, ewentualne płody rolne znajdujące się na działce nie są przedmiotem wyceny. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb bardzo doba, nieruchomość dobrze zadbana, gleby bardzo dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych. Wskaźnik bonitacji dla działki wynosi 1,20. Nad wycenianą działką przebiega sieć energetyczna, na działce znajduje się słup.

Zdjęcie nr 1. Widok działki 328.

Zdjęcie nr 2. Widok działki 328.

Zdjęcie nr 3. Widok działki 328.

Zdjęcie nr 4. Widok działki 328.

Działka nr 346/1 o pow. 1,5000 ha, to działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, sięgaczem. Teren działki z niewielkim pochyleniem na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo jako łąka, ewentualne płody rolne znajdujące się na działce nie są przedmiotem wyceny. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb słaba, nieruchomość zadbana, gleby słabo utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych. Wskaźnik bonitacji dla działki wynosi 0,64.

Zdjęcie nr 5. Widok działki 346/1.

Zdjęcie nr 6. Widok działki 346/1.

Działka nr 353/1o pow. 1,7700 ha, to działka o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu. Teren działki z niewielkim pochyleniem na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, ewentualne płody rolne znajdujące się na działce nie są przedmiotem wyceny. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb doba, nieruchomość dobrze zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych. Wskaźnik bonitacji dla działki wynosi 1,02.

Zdjęcie nr 7. Widok działki 353/1.

Zdjęcie nr 8. Widok działki 353/1.

Działka nr 356 o pow. 2,8200 ha, to działka o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu o znacznym wydłużeniu boków. Teren działki pochyły na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, ewentualne płody rolne znajdujące się na działce nie są przedmiotem wyceny. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawowych o podobnej bonitacji. Kultura gleb przeciętna, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych. Wskaźnik bonitacji dla działki wynosi 0,73. Nad wycenianą działką przebiega sieć energetyczna, na działce znajduje się słup.

Zdjęcie nr 9. Widok działki 356.

Zdjęcie nr 10. Widok działki 356.

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

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość, posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała nr XVI/100/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 18 marca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złoty przedmiotowe działki określa następującymi przeznaczeniami: RP - Tereny użytków rolnych; bez prawa zabudowy.

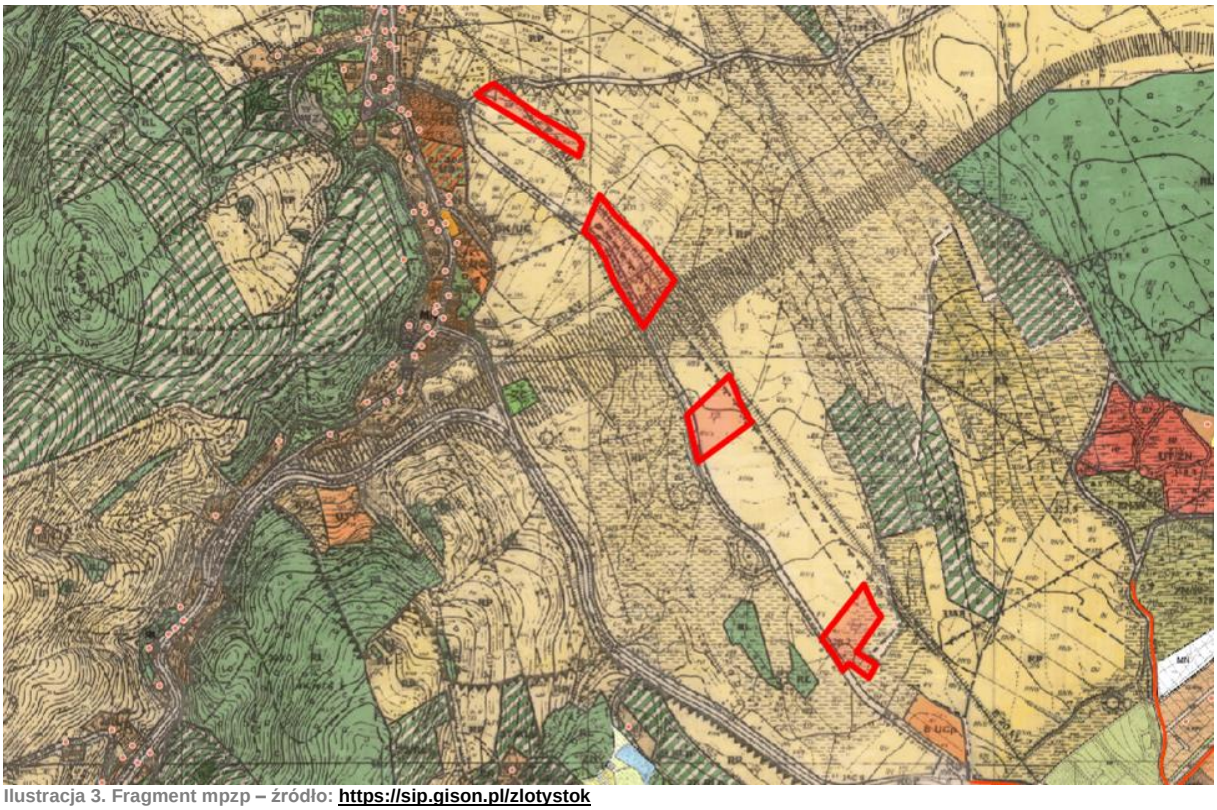
RP - Tereny istniejących użytków rolnych; bez prawa zabudowy.
Istniejące rolnicze przeznaczenie podstawowe terenu utrzymuje się bez zmian.

Działki znajdują się w granicy otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

Działki znajdują się w strefie negatywnego oddziaływania pola elektroenergetycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Część działki nr 356 znajdują się w orientacyjnym przebiegu odcinka obwodnicowego dla drogi krajowej nr 46; gdzie obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy i trwałego zagospodarowania.

Działki znajdują się w orientacyjnym zasięgu udokumentowanych w kategorii C2 złóż: granadiorytu, wapieni krystalicznych oraz rud arsenuze złotem jako kopaliną towarzyszącą.



Ilustracja 3. Fragment mpzp – źródło: https://sip.gison.pl/zlotystok

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:

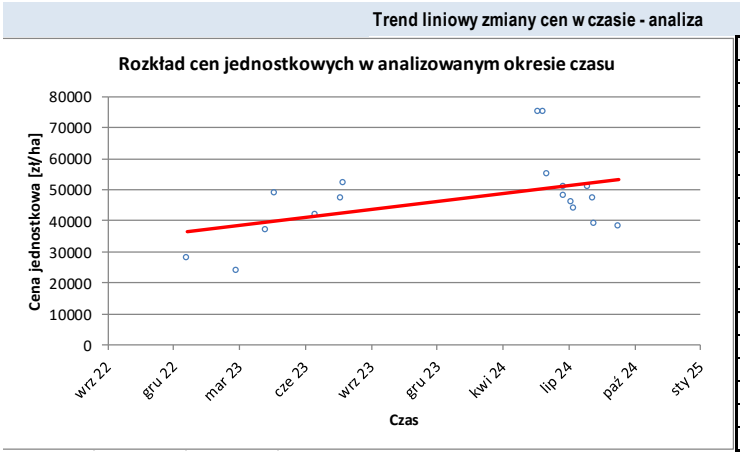
- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne o pow. większej niż 0,5 ha (działki wykorzystywane rolniczo);
- obszar rynku – rynek lokalny, gmina Złoty Stok i Kamieniec Ząbkowicki;
- okres badania cen – od stycznia 2023r. do dnia sporządzenia wyceny

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 Złoty Stok i Kamieniec Ząbkowicki. Stwierdzono, iż w przeciągu ostatnich dwóch lat na rynku lokalnym występuje wystarczająca liczba transakcji na nieruchomościach podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

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



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	**28.11.2024**
2.	Od najwcześniejszej transakcji	12.01.2023
3.	Od najpóźniejszej transakcji	13.09.2024
4.	Rozstęp czasowy (dni)	610
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	27,92210
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-1 218 420
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	**lekko rosnący**
8.	Współczynnik korelacji (R)	45,9%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	21,0%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	36 343 zł/m2
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	53 376 zł/m2
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	17 032 zł/m2
13.	Okres badania rynku (lata)	1,67
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	46,9%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,06%
16.	**Wymiar względny trendu (%)/mies.**	**1,9%**
17.	**Wymiar względny trendu (%)/rok**	**25,9%**

Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	**25,9%**
Błąd średni określenia wartości trendu	12,5%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	18,9%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	**6,9%**
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	**31,4%**

wartość współczynnika regresji trendu	27,922
błąd współcz. regresji Se(bn)	13,519
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	2,0654
poziom istotności (alfa)	**15%**
liczba stopni swobody (n-2)	16
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret.,alfa,n-2)	1,512
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	**5,548%**

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend minimalny trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony 5,548% prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca: 2,0654 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta (teoret.,alfa,n-2), która wynosi: 1,512.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu, wynikającego z przypadkowego układu danych, wynosi prawie 5,548 % i mieści się w założonym poziomie istotności wynoszący 15%.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 25,9 %/rok i można określić go jako spory trend rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. ±18,90%. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 6,9 %/rok do 31,4 %/rok.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz małe (5,55 %) prawdopodobieństwo mylnego jego obliczenia, stwierdzono o dokonywaniu korekty cen z uwagi na upływ czasu.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o istotności występowania trendu zmiany cen. W związku z powyższym oraz na podstawie aktualnego stanu rynku, którego ogólnie określa się jako stabilny w badanym okresie zadecydowano o dokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	27,9221
Rzędna równania trendu (b)	-1218420
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	28.11.2024
Aktualizować ceny	tak

Czas

Data min	12.01.2023
Data max	13.09.2024
Ilość miesięcy	20
Ilość transakcji	18

7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

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

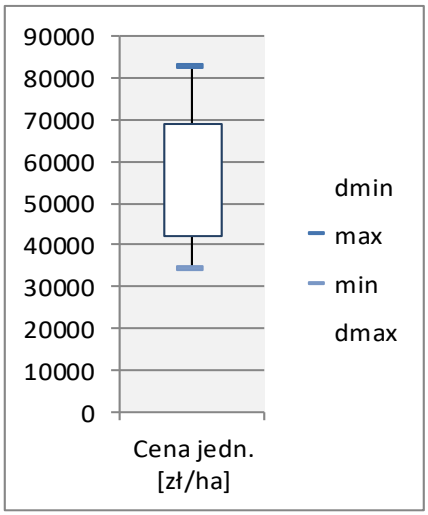
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/ha)	Zaktualizowana cena jedn. (zł/ha)
1	12.01.2023	185/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa	1,4300	40000	**27972,03**	**42714,48**
2	24.03.2023	772/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa	0,9300	22000	**23655,91**	**34255,03**
3	04.05.2023	4232/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa	0,5400	20000	**37037,04**	**52076,11**
4	16.05.2023	2690/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Ożary	1,4300	70000	**48951,05**	**68248,50**
5	13.07.2023	1764/23	Złoty Stok - obszar wiejski	Mąkolno	2,3900	100000	**41841,00**	**56054,96**
6	18.08.2023	4560/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Ożary	2,1200	100000	**47169,81**	**61696,94**
7	22.08.2023	4659/23	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa	1,9200	100000	**52083,33**	**67944,86**
8	22.05.2024	3045/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sławęcin	2,3500	176000	**74893,62**	**82809,60**
9	29.05.2024	3164/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sławęcin	3,6200	271500	**75000,00**	**82605,55**
10	04.06.2024	2171/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Topola	3,3943	186686	**54999,85**	**60376,50**
11	27.06.2024	4332/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sławęcin	3,1300	150000	**47923,32**	**51948,29**
12	27.06.2024	4325/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Topola	2,9500	150000	**50847,46**	**55118,02**
13	08.07.2024	4995/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Suszka	2,1700	100000	**46082,95**	**49655,46**
14	12.07.2024	4695/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Suszka	2,0500	90000	**43902,44**	**47203,55**
15	31.07.2024	4291/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Starczów	1,9700	100000	**50761,42**	**54023,02**
16	07.08.2024	1540/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Doboszowice	4,2400	200000	**47169,81**	**50013,18**
17	09.08.2024	4720/24	Złoty Stok - obszar wiejski	Mąkolno	1,5400	60000	**38961,04**	**41265,56**
18	13.09.2024	6606/24	Złoty Stok - obszar wiejski	Laski	1,7100	65000	**38011,70**	**39522,94**

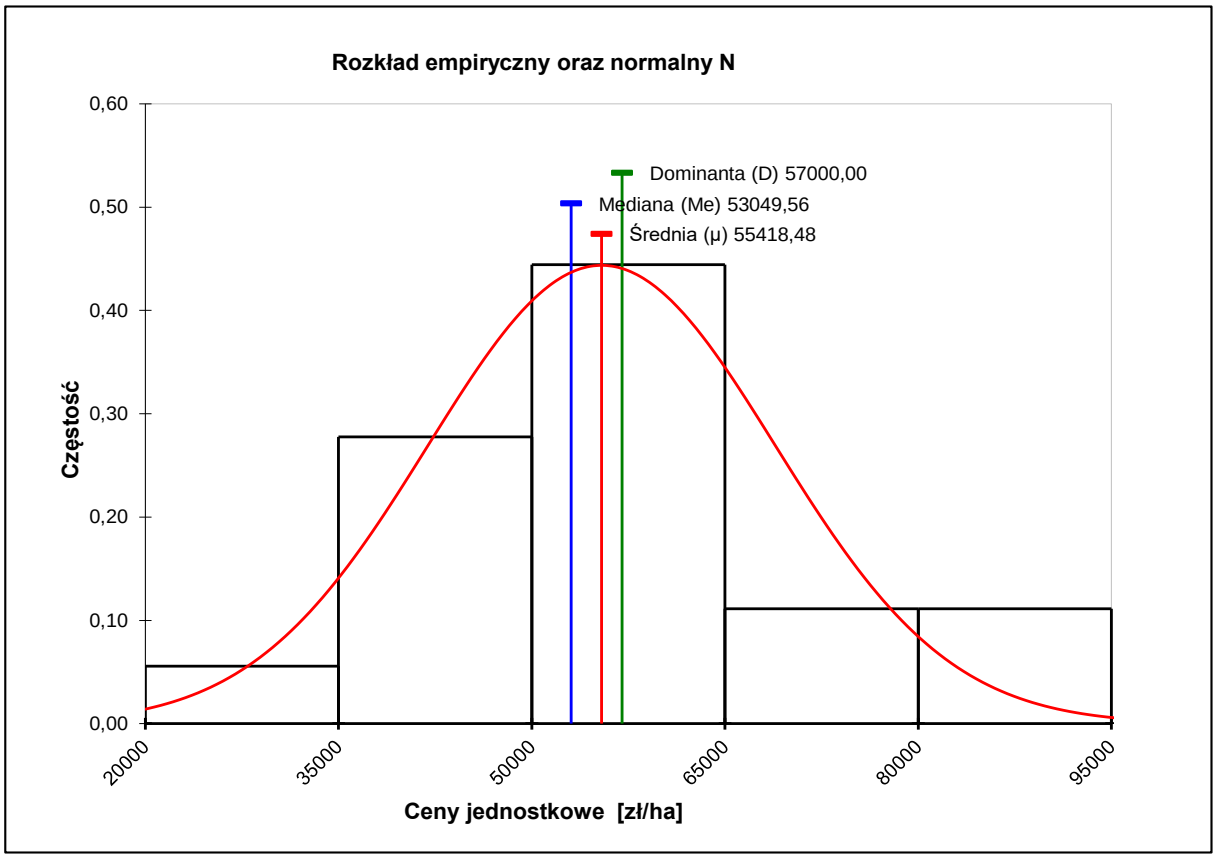
Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich oraz samodzielnego badania rynku.

Poniżej (histogram) rozkładu normalnego częstości występowania cen:

Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 41 930 do 68 907 zł/ha, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 49 187 a 61 650 zł/ha. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 24%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz małe zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności		
Min	34255,03	
Max	82809,60	
Średnia (μ)	**55418,48**	
Mediana (Me)	53049,56	
Dominanta (D)	57000,00	
Odchyl. standardowe	13488,03	
Wsp. zmienności (σ/μ)%	24%	
Ile obserwacji	18	
Poziom istotności dla średniej [α]	5%	
Przedział ufności średniej [u(α)] ±	6231,04	
Przedział średniej	49187,44	min
	61649,51	max
Typowy przedział zmienności	41930,45	min
	68906,51	max

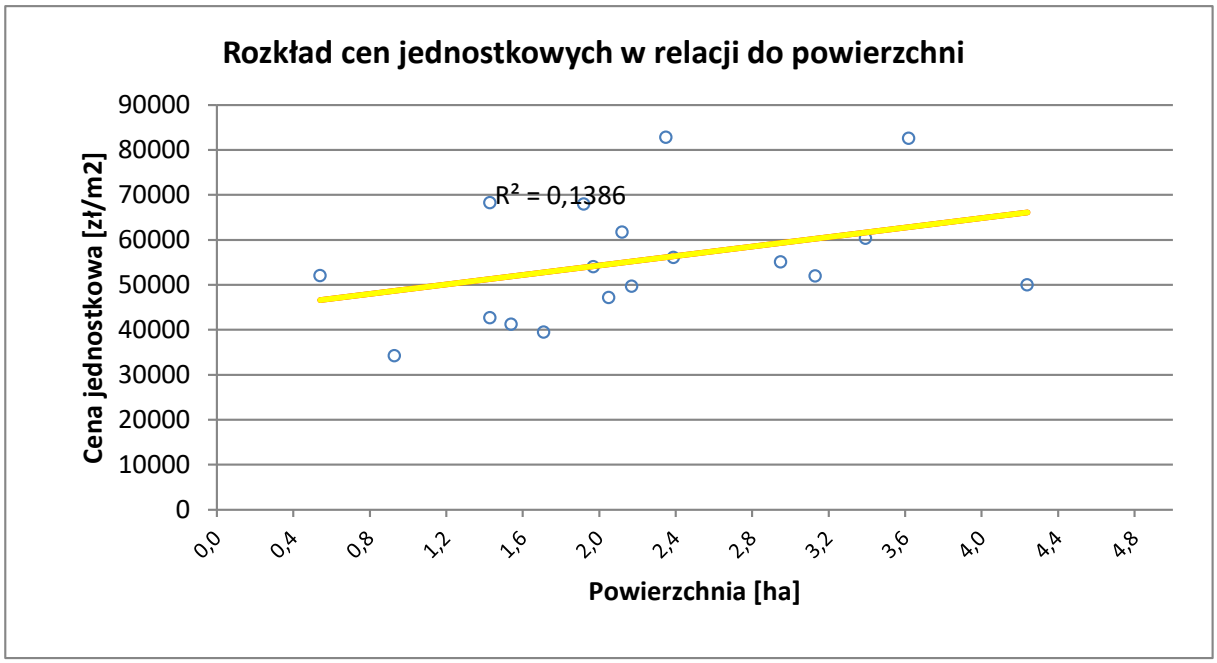




Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice 4,30 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen.

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	2368,913	Skośność	0,694
Średnia - dominanta	-1581,525	Wsp. asymetrii dominanty[(μ-D)/σ]	-0,117
Średnia - mediana (%)	4,30%	Wsp. asymetrii mediany[(μ-Me)/σ]	0,176
Średnia - dominanta (%)	2,90%		

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 próbce nieruchomości porównawczych

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

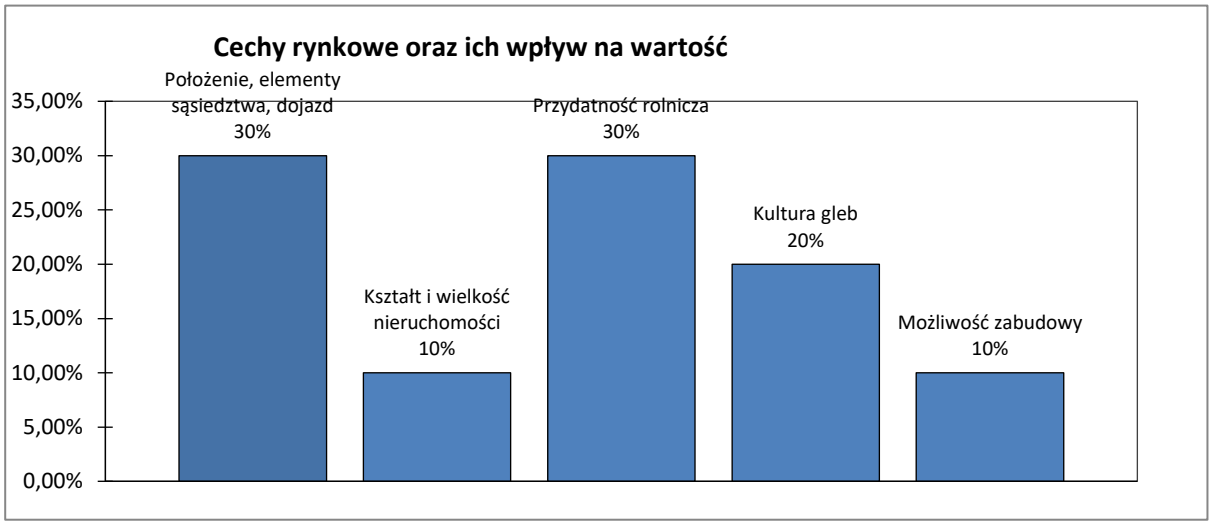


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

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

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	0 - 2	W zależności od odległości od siedliska, sąsiedztwo innych działek rolnych, dojazd drogą asfaltową lub gruntową utwardzoną: 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 - 4	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 1,15, dobre – od 0,85 do 1,14, Średnie – poniżej 0,84
Cecha 4	Kultura gleb	20%	0 - 2	W zależności zadbania uprawy, utrzymania gleby przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, 2 – bardzo dobrze zadbana uprawa 1 – dobrze zadbana uprawa 0 – słabo zadbana uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	15%	0 - 2	Możliwość budowy farm wiatrowych lub innych źródeł energii 1 – możliwość zabudowy 0 – brak możliwości zabudowy

Tabela. Definicja cech rynkowych

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 2024 r. poz. 1568 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 ze zmianami).

Zgodnie art. 948. § 1. Kodeksu postepowania 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/m^2].
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	34255,03
2	Średnia	Śr	55418,48
3	Maksymalna	Max	82809,60
4	Mediana	Med.	53049,56
5	Dominanta	Dom	57000,00
6	Ilość cech	IC	5
7	Delta	delta	48554,57

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%	14566,3701	0	2	2	3	7283,1851
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	4855,4567	1	4	1,17	4	1618,4856
3	Przydatność rolnicza	30%	14566,3701	0	2	2	3	7283,1851
4	Kultura gleb	20%	9710,9134	0	2	2	3	4855,4567
5	Możliwość zabudowy	10%	4855,4567	0	1	0	2	4855,4567
		100%	**48554,57**					

Tabela. Zakres kwotowy dla cech rynkowych

9.2. Wycena działki nr 328

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	**2**	bardzo dobry dojazd i położenie
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	stymulanta	1 - 4	**1,1700**	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	**2**	bardzo dobra przydatność rolnicza WB - 1,20
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	**2**	bardzo dobrze zadbana uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	10%	stymulanta	0 - 1	**0**	brak możliwoś 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.

Informacje o obiektach porównawczych		Wyceniany	A - id:16	B - id:17	C - id:18
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	07.08.2024	09.08.2024	13.09.2024
B	Źródło notar.	-	1540/24	4720/24	6606/24
C	Gmina	Złoty Stok - obszar wiejski	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Złoty Stok - obszar wiejski	Złoty Stok - obszar wiejski
D	Miejscowość	Mąkolno	Doboszowice	Mąkolno	Laski
E	powierzchnia	1,1700	4,2400	1,5400	1,7100
F	NrDziałki	0	801	15, 28	513

Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany	A - id:16		B - id:17		C - id:18	
L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwot. [zł/ha]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	14566,37	**2**	1	7283	1,5	3642	1,5	3642
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	4855,46	**1,17**	4,24	-4969	1,54	-599	1,71	-874
3	Przydatność rolnicza	30%	14566,37	**2**	2	0	0	14566	0	14566
4	Kultura gleb	20%	9710,91	**2**	2	0	1	4855	1	4855
5	Możliwość zabudowy	10%	4855,46	**0**	0	0	0	0	0	0
	Razem	100%	48554,57	**Suma poprawek**		2314,43		22464,58		22189,44
				Ceny nominalne		50013,18		41265,56		39522,94
				Wartości cząstkowe		52327,61		63730,14		61712,38
				Wartość uśredniona		**59256,71**				

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt sześć 71/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa działki nr 328 o powierzchni 1,1700 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	59256,71
Ilość jednostek	1,1700
Wartość [zł]	**69 330**

słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści 00/100

9.3. Wycena działki nr 346/1

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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	**1,5**	dobry dojazd i położenie
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	stymulanta	1 - 4	**1,5000**	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	**0,5**	słaba przydatność rolnicza WB - 0,64
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	**0,5**	słabo zadbana uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	10%	stymulanta	0 - 1	**0**	brak możliwośi 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.

Informacje o obiektach porównawczych		Wyceniany	A - id:16	B - id:17	C - id:18
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	07.08.2024	09.08.2024	13.09.2024
B	Źródło notar.	-	1540/24	4720/24	6606/24
C	Gmina	Złoty Stok - obszar wiejski	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Złoty Stok - obszar wiejski	Złoty Stok - obszar wiejski
D	Miejscowość	Mąkolno	Doboszowice	Mąkolno	Laski
E	powierzchnia	1,5000	4,2400	1,5400	1,7100
F	NrDziałki	0	801	15, 28	513

Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany	A - id:16		B - id:17		C - id:18	
L.p.	*Nazwa cechy*	*Waga*	*Zakres kwot. [zł/ha]*	*Cecha*	*Cecha*	*Poprawka*	*Cecha*	*Poprawka*	*Cecha*	*Poprawka*
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	14566,37	**1,5**	1	3642	1,5	0	1,5	0
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	4855,46	**1,5**	4,24	-4435	1,54	-65	1,71	-340
3	Przydatność rolnicza	30%	14566,37	**0,5**	2	-10925	0	3642	0	3642
4	Kultura gleb	20%	9710,91	**0,5**	2	-7283	1	-2428	1	-2428
5	Możliwość zabudowy	10%	4855,46	**0**	0	0	0	0	0	0
	Razem	100%	48554,57	**Suma poprawek**		-19001,02		1149,12		873,98
				Ceny nominalne		50013,18		41265,56		39522,94
				Wartości cząstkowe		31012,16		42414,69		40396,92
				Wartość uśredniona		**37941,26**				

słownie: trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden 26/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa działki nr 346/1 o powierzchni 1,5000 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	37941,26
Ilość jednostek	1,5000
Wartość [zł]	**56 912**

słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dwanaście 00/100

9.4. Wycena działki nr 353/1

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	**2**	bardzo dobry dojazd i położenie
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	stymulanta	1 - 4	**1,7700**	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	**1,5**	dobra przydatność rolnicza WB - 1,02
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	**1,5**	dobrze zadbana uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	10%	stymulanta	0 - 1	**0**	brak możliwoś 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.

Informacje o obiektach porównawczych		Wyceniany	A - id:16	B - id:17	C - id:18
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	07.08.2024	09.08.2024	13.09.2024
B	Źródło notar.	-	1540/24	4720/24	6606/24
C	Gmina	Złoty Stok - obszar wiejski	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Złoty Stok - obszar wiejski	Złoty Stok - obszar wiejski
D	Miejscowość	Mąkolno	Doboszowice	Mąkolno	Laski
E	powierzchnia	1,7700	4,2400	1,5400	1,7100
F	NrDziałki	0	801	15, 28	513

Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany	A - id:16		B - id:17		C - id:18	
L.p.	*Nazwa cechy*	*Waga*	*Zakres kwot. [zł/ha]*	*Cecha*	*Cecha*	*Poprawka*	*Cecha*	*Poprawka*	*Cecha*	*Poprawka*
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	14566,37	**2**	1	7283	1,5	3642	1,5	3642
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	4855,46	**1,77**	4,24	-3998	1,54	372	1,71	97
3	Przydatność rolnicza	30%	14566,37	**1,5**	2	-3642	0	10925	0	10925
4	Kultura gleb	20%	9710,91	**1,5**	2	-2428	1	2428	1	2428
5	Możliwość zabudowy	10%	4855,46	**0**	0	0	0	0	0	0
	Razem	100%	48554,57	**Suma poprawek**		-2783,80		17366,35		17091,21
				Ceny nominalne		50013,18		41265,56		39522,94
				Wartości cząstkowe		47229,38		58631,91		56614,15
				Wartość uśredniona		**54158,48**				

słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sto pięćdziesiąt osiem 48/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa działki nr 353/1 o powierzchni 1,7700 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	54158,48
Ilość jednostek	1,7700
Wartość [zł]	**95 861**

słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden 00/100

9.5. Wycena działki nr 356

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

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość: waga	Wpływ na wartość: charakter	Wartości cech: zakres zmienności	Wartości cech: nieruch. wyceniana	Uwagi
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	stymulanta	0 - 2	**2**	bardzo dobry dojazd i położenie
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	stymulanta	1 - 4	**2,8200**	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	30%	stymulanta	0 - 2	**0,5**	przeciętna przydatność rolnicza WB - 0,73
Cecha 4	Kultura gleb	20%	stymulanta	0 - 2	**1**	dobrze zadbana uprawa
Cecha 5	Możliwość zabudowy	10%	stymulanta	0 - 1	**0**	brak możliwośi 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.

Informacje o obiektach porównawczych		Wyceniany	A - id:16	B - id:17	C - id:18
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	07.08.2024	09.08.2024	13.09.2024
B	Źródło notar.	-	1540/24	4720/24	6606/24
C	Gmina	Złoty Stok - obszar wiejski	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Złoty Stok - obszar wiejski	Złoty Stok - obszar wiejski
D	Miejscowość	Mąkolno	Doboszowice	Mąkolno	Laski
E	powierzchnia	2,8200	4,2400	1,5400	1,7100
F	NrDziałki	0	801	15, 28	513

Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany	A - id:16		B - id:17		C - id:18	
L.p.	*Nazwa cechy*	*Waga*	*Zakres kwot. [zł/ha]*	*Cecha*	*Cecha*	*Poprawka*	*Cecha*	*Poprawka*	*Cecha*	*Poprawka*
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	30%	14566,37	**2**	1	7283	1,5	3642	1,5	3642
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	4855,46	**2,82**	4,24	-2298	1,54	2072	1,71	1797
3	Przydatność rolnicza	30%	14566,37	**0,5**	2	-10925	0	3642	0	3642
4	Kultura gleb	20%	9710,91	**1**	2	-4855	1	0	1	0
5	Możliwość zabudowy	10%	4855,46	**0**	0	0	0	0	0	0
	Razem	100%	48554,57	**Suma poprawek**		-10795,30		9354,85		9079,70
				Ceny nominalne		50013,18		41265,56		39522,94
				Wartości cząstkowe		39217,88		50620,41		48602,64
				Wartość uśredniona		**46146,98**				

słownie: czterdzieści sześć tysięcy sto czterdzieści sześć 98/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa działki nr 356 o powierzchni 2,8200 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	46146,98
Ilość jednostek	2,8200
Wartość [zł]	**130 134**

słownie: sto trzydzieści tysięcy sto trzydzieści cztery 00/100

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Mąkolnie na działkach nr 328, 346/1, 353/1, 356 o łącznej pow. 7,2500 ha na dzień 28 listopada 2024r. wynosi:

$$W_N = 352\ 237\ zł$$

słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście trzydzieści siedem złotych

Poniżej zestawienie wartości poszczególnych działek:

Położenie	Nr działki	Pow. (ha)	Wartość rynkowa (zł)
Mąkolno	**328**	1,1700	69 330 zł
Mąkolno	**346/1**	1,5000	56 912 zł
Mąkolno	**353/1**	1,7700	95 861 zł
Mąkolno	**356**	2,8200	130 134 zł
	Razem	**7,2600**	**352 237 zł**

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

Do procesu wyceny przyjęto dane od stycznia 2023 roku. Po analizie danych 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/00071653/1	załącznik nr 1
Informacja z rejestru gruntów	załącznik nr 2

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski podpis
Ząbkowice Śl., dnia 28 listopada 2024 roku

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/00071653/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00071653/1 z dnia 27 listopada 2024 roku, godz.23:35:

Dział I-O	***OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI*** *Wzmianki w dziale: brak wpisów.* **Działki ewidencyjne** Nr działki: 328 Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Złoty Stok, miejscowość Mąkolno Sposób korzystania: R – grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): SW1Z/00010229/5; 1,1700 ha Nr działki: 346/1 Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Złoty Stok, miejscowość Mąkolno Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): SW1Z/00010229/5; 1,5000 ha Nr działki: 353/1 Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Złoty Stok, miejscowość Mąkolno Sposób korzystania: R – grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): SW1Z/00010229/5; 1,7700 ha Nr działki: 356 Położenie: województwo dolnośląskie, powiat ząbkowicki, gmina Złoty Stok, miejscowość Mąkolno Sposób korzystania: R – grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): SW1Z/00010229/5; 2,8200 ha Obszar: 7,2600 ha
Dział I-Sp	***SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ*** *Wzmianki w dziale: brak wpisów* Brak wpisów.
Dział II	***WŁASNOŚĆ*** *Wzmianki w dziale: brak wpisów* *Właściciel:* [redacted]
Dział III	***PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA*** *Wzmianki w dziale: brak wpisu* Nr wpisu: 1 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 63/24 należącej do dłużnika Szymona Głąb na podstawie wniosku wierzyciela: Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śląskich, 57-200 Ząbkowice Śląskie, Rynek 10.

	Nr wpisu: 2 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 65/24 do sprawy GKm 63/24 należącej do dłużnika Szymona Głąb na podstawie wniosku wierzyciela: Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śląskich
Dział IV	***HIPOTEKA*** *Wzmianki w dziale: brak wpisu.* **Numer hipoteki**: 1 **Rodzaj hipoteki**: hipoteka umowna łączna **Suma (słownie), waluta**: 300000,00 (trzysta tysięcy) zł **Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność,): Lp. 1. należność główna, odsetki oraz inne koszty określone w umowie z dn. 27.05.2019r., umowa nr 19/IR/ z dnia 27.05.2019 r; **Księga współobciążona**: Nr księgi wieczystej – SW1Z/00069555/7; **Wierzyciel hipoteczny** – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Lp. 1 Bank Spółdzielczy W Ząbkowicach Śląskich, Ząbkowice Śląskie, 000510592, 0000104478,

Załącznik nr 2

Znak sprawy: PODGIK.6642.1548.2024

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022407_5, Złoty Stok - Obszar Wiejski**
Obręb ewidencyjny: **0004, Mąkolno**

INFORMACJA Z OPERATU EWIDENCYJNEGO W ZAKRESIE GRUNTÓW

sporządzono dnia: 26-11-2024 13:07:13

Nr jednostki rejestrowej: **G379**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	G [redacted]

Działki ewidencyjne: 4

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
328 022407_5.0004.328	Mąkolno	1.1700	RIIIb RIVa	0.9500 0.2200	SW1Z/00071653/1
346/1 022407_5.0004.346/1	Mąkolno	1.5000	RIVb RV ŁIV	0.1600 0.2500 1.0900	SW1Z/00071653/1
353/1 022407_5.0004.353/1	Mąkolno	1.7700	RIIIb RIVa	0.1100 1.6600	SW1Z/00071653/1
356 022407_5.0004.356	Mąkolno	2.8200	RIVa RIVb RV ŁIII ŁIV	0.3300 0.8600 0.7300 0.5100 0.3900	SW1Z/00071653/1

Razem powierzchnia działek [ha]:	7.2600	ha
Słownie:	siedem hektarów dwa tysiące sześćset metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
ŁIII - Łąki trwałe
ŁIV - Łąki trwałe
RIIIb - Grunty orne
RIVa - Grunty orne
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Z up. STAROSTY
Monika Kozłowska-Sowa
Starszy Inspektor
w Powiatowym Ośrodku
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej